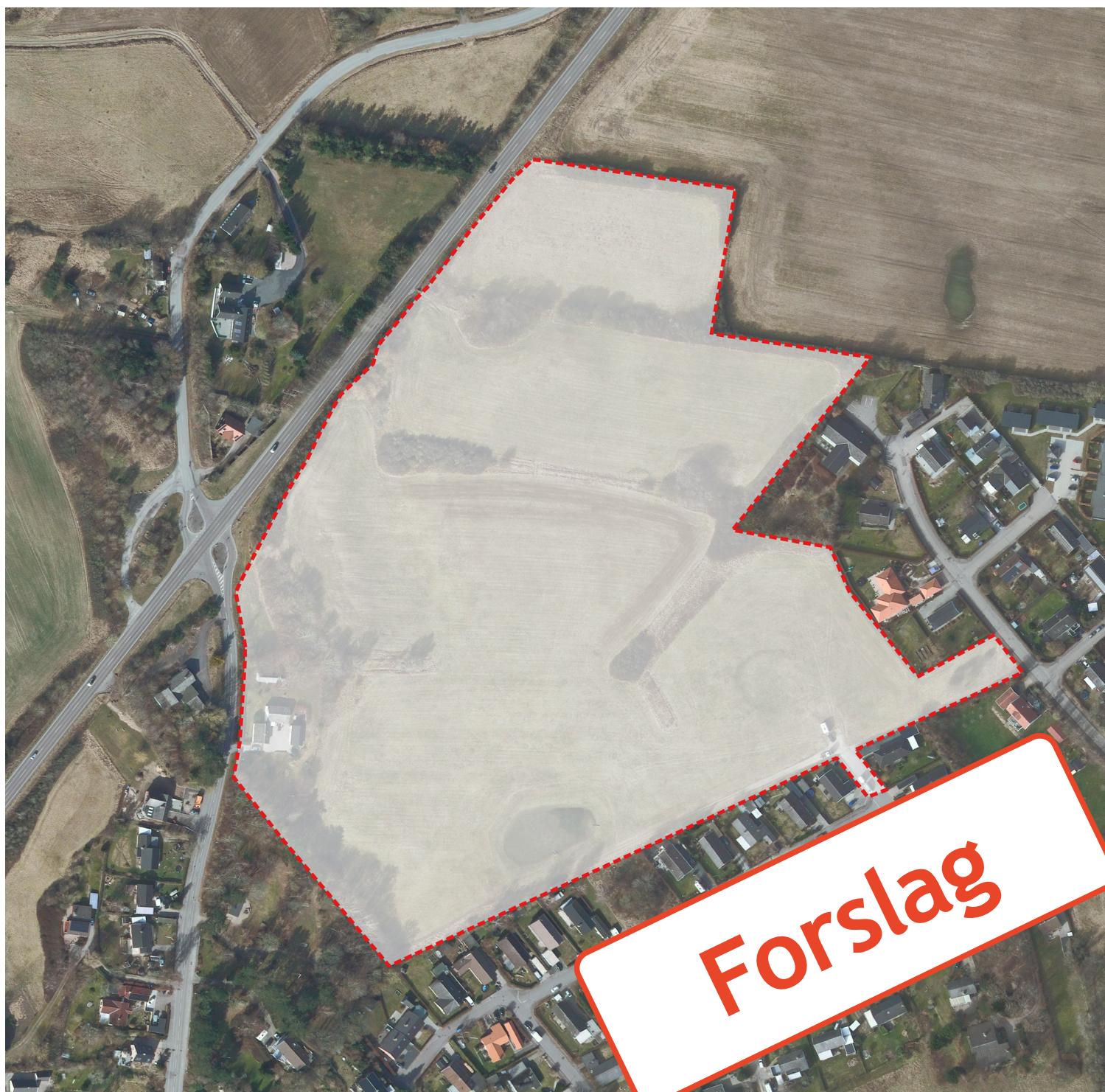




LOKALPLAN NR. 2022-03

**BOLIGUDVIKLING OG ERHVERV - FOR MATRIKEL NR. 5S, 5AR, 5BX, 19, 18C, 40,
SAMT EN MINDRE DEL AF 7000C, SVINNINGE BY, NR. ASMINDRUP.**



Forslag

Din mening om lokalplanforslaget!

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 15. dec 2022 til den 09. feb 2023

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal sendes senest den 09. feb 2023 til: plan@odsherred.dk eller til Odsherred Kommune, Center for Erhverv, plan og byg, Nyvej 22, 4573 Højby.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan, jf. Planlovens § 17.

Dette forbud gælder dog højst ét år efter offentliggørelsen af forslaget.

Når fristen for indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger er udløbet, kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme udnyttes efter forslaget. Dette forudsætter dog, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Forslaget bortfalder, hvis ikke planen er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

Hvad er en lokalplan?

Byrådet fastlægger bindende bestemmelser for et område i en lokalplan. Fx om anvendelse, udstykning, veje og stier, placering og udformning af bygninger, bevaring af bygninger og landskabstræk, udlæg af friarealer, beplantningsforhold, fællesanlæg og zoneforhold.

Lov om planlægning fastlægger, at der skal udarbejdes en lokalplan inden et større anlægsarbejde eller byggeri sættes i gang eller en større nedrivning gennemføres. Der skal også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

En lokalplan skal fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger, inden den kan vedtages endeligt. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag, og har således mulighed for at påvirke planens kvalitet og indhold. Byrådet skal tage stilling til modtagne skriftlige indlæg inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse indberettes lokalplanen til PlansystemDK, <http://kort.plansystem.dk>. Indberetningen erstatter den tidligere tinglysning på ejendommene.

Lokalplanlægningen må ikke stride mod lands-, region- og kommuneplanlægningen, andre love, EU-direktiver m.v., og skal dermed holde sig inden for disse rammer.

Lokalplaner kan betegnes som grundstenene i det danske planlægningssystem. De udmønter kommuneplanens arealregulerende indhold og rammer, således at de bliver juridisk bindende overfor den enkelte grundejer.

Indledning

Lokalplanen indledes med en redegørelse om, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Herefter følger en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Endelig følger selve lokalplanen. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området.

Lokalplanens retsvirkninger fortæller om planens direkte betydning, blandt andet for grundejere i området.

Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne.

Vær opmærksom på, at efter en årrække kan oplysningerne i redegørelsen om anden planlægning og anden lovgivning mv. være blevet forældede, uanset at lokalplanens bestemmelser stadig er gældende.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	6
Landskabs-/Byrumsanalyse	10
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Trafikforhold	13
Kommuneplan 2021-2032	13
Tilladelser eller dispensationer	19
Miljøforhold	19
Miljøscreening	20
Lokalplanbestemmelser	23
§1 Formål	23
§2 Område og zonestatus	23
§3 Arealanvendelse	24
§4 Udstykning	25
§5 Veje, stier og parkeringsforhold	25
§6 Bebyggelsens placering og omfang	26
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	29
§9 Lednings- og forsyningsforhold	28
§10 Antenneanlæg	31
§11 Forudsætning for at tage ny bebyggelse i brug	31
§12 Grundejerforening	32
§13 Servitutter og deklarationer	32
§14 Retsvirkninger	33
Vedtagelse	34
Bilag	36



Lokalplanområdet set fra vest

LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret anmodning fra grundejer, der ønsker at skabe et planlægningsmæssigt grundlag for byudvikling i form af tæt/lav boliger og detailhandelsudvikling i form af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads i Nørre Asmindrup. Der er indgået en udbygningsaftale mellem Odsherred Kommune og grundejer af matrikel, 5ar, 18c, og 19.

Området er ved tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse, omfattet af lokalplan BV5 - Boligområde Kirkevej /Egegårdsvej, Nr. Asmindrup, Lokalplan 3F.1 - Botilbud ved Lårbakken, samt Lokalplan 2011-40 - Nr. Asmindrup Friskole, der ikke fastlægger anvendelsen til dagligvarebutik.

Der skal således tilvejebringes en ny lokalplan, som muliggør den ønskede anvendelse.

FORMÅL

Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag, så der i fremtiden kan etableres en detailhandelsbutik, en tankstation og vaskehal, samt tilrettelægge rammerne for et nyt boligkvarter med ca. 60 boliger i op til 1,5 plan og tilhørende fællesarealer i Nørre Asmindrup. Boligerne skal opføres som tæt-lav beboelse i form af række-, kæde- eller klyngehuse. Ligeledes er det formålet at tilrettelægge tilkørsel til området fra Gl. Nykøbingvej, Odsherredvej og Kirkebjerg, samt at fastlægge den overordnede vej- og stistruktur frem til de forskellige delområder. Formålet med lokalplanen er at forebygge at nye anvendelser i lokalplanområdet medfører risiko for forurening af jord, grundvand eller overfladevand.

Lokalplanens sigte er at udvikle et attraktivt boligområde med både forskellige størrelser boliger, samt et større fælles opholdsareal. Arealet ønskes bebygget med række-/kæde-/klyngehuse i mindre sektioner for at bevare det åbne udtryk i området samt skabe en udtryksmæssig kobling til det allerede eksisterende parcelhusområde, som lokalplanområdet grænser op til.

Med en senere kommuneplanrevision og lokalplan vil der gives mulighed for en fremtidig udvidelse af lokalplanens delområde 5, med omtrent 65 boliger, der vil give et markant løft af Nr. Asmindrup by og give mulighed for at udvikle en mere attraktiv by.

Etablering af detailhandelsbutik med dagligvare og tilstødende tankstation og vaskehal giver mulighed for at servicere især beboere i Gl. Nykøbing Sogn, men også de mindre byer i nærområdet samt de mange sommerhusejere og lejere i Højby. Etableringen vil også betyde, at forbrugerne i især Nr. Asmindrup Sogn vil få forbedret deres lokale forsyning med dagligvarer betragteligt. I dag ligger de nærmeste, større dagligvarebutikker i Vig og Højby i en afstand af ca. 4 km. Udvikling skal ske i respekt for naturen, naboen og den særlige karakteristik af landskabet.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende på matrikel 5s, 5ar, 5bx, 19, 18c, 4o, samt en mindre del af 7000c, i udkanten af Nr. Asmindrup. Området er placeret mellem den trafikale hovedfærdsåre Odsherredvej mellem Vig og Nykøbing Sj., Gl. Nykøbingvej og det eksisterende parcelhusområde ved Kirkebjerg.

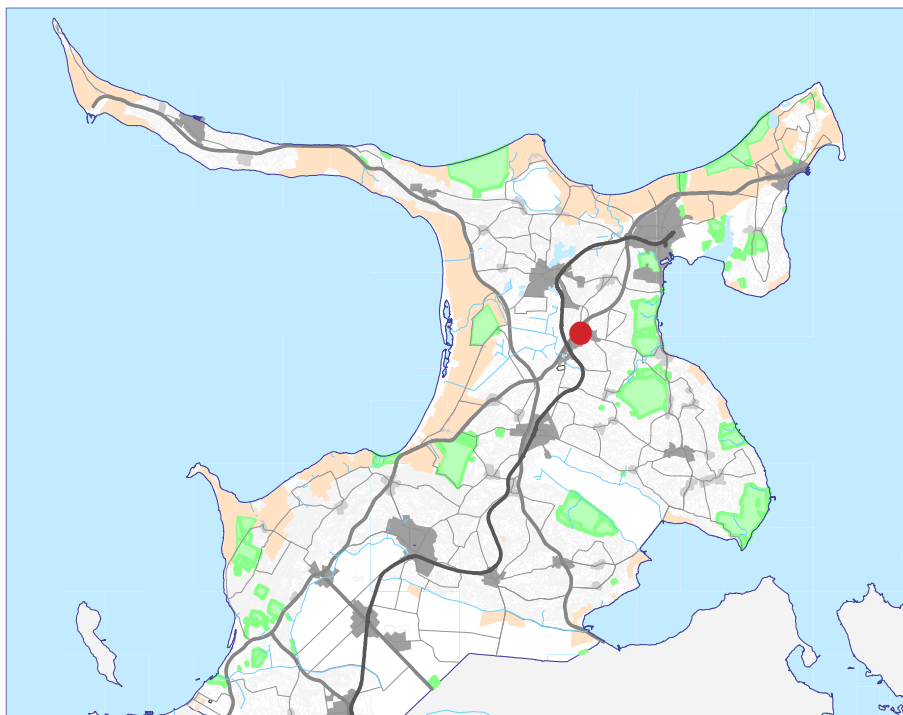
Nørre Asmindrup består oprindeligt af de to landsbyer Nr. Asmindrup og Svinninge, der med tiden er vokset sammen til et, hvor det nye lokalplanområde er placeret mellem Nr. Asmindrup Station og Nr. Asmindrup Kirke og friskole.

Lokalplanområdet ligger i dag som et åbent grønt område der henligger brak efter tidligere brug som landsbrugsjord.

Landskabeligt er området kuperet med store terrænvariationer på tværs af lokalplanområdet, med en stor højdeforskel. Der er væsentlige landskabelige værdier i landskabet som helhed, og for at sikre en landskabelig tilpasning til landskabet omkring, er det ét af lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser for, hvordan terrænet må reguleres. Derudover skal lokalplanområdet indrettes, så landskabet gøres til en integreret del af boligområderne. Det er et klart formål at sikre en karaktergivende og tydelig grøn struktur, der muliggør frie rammer for udformning af bebyggelse og samtidig giver mulighed for udlægning af nye rekreative bakker og volde.

De landskabelige kvaliteter søges genskabt med den nye lokalplan, således at den jord der afgraves i forbindelse med etablering af dagligvarebutik og tilstødende parkeringsareal, bibeholdes i området ved udlægning af overskudenjord til nye bakker og volde i delområde 5. Boligområdet udlægges således at terrænets naturlige fald understreges, og åbne grønne arealer bliver et kendetegn for bebyggelsen. Stier med bløde former gør det attraktivt at sive gennem bebyggelsen til fods på vej mod indkøb, det omkringliggende boligområde eller den nærliggende togstation.

Lokalplanarealet har en samlet størrelse af cirka 9,3 hektar.



Lokalplanområdet ligger i 4572 Nr. Asmindrup, Odsherred Kommune



Lokalplanområdet med omkringliggende funktioner



Udsigten fra lokalplanområdet mod Nr. Asmindrup Kirke



Eksisterende vejforhold Odsherredvej



Eksisterende terræn



Nærområde, Byens Bakke og Befrielsessten i Nr. Asmindrup



Eksisterende regnvandsopsamling og vejforløb på grunden





Udsigten fra lokalplanområdet mod Kirkebjerg . De store terrænforskelle opleves mellem Lårbakken og Kirkebjerg

LANDSKABS-/ BYRUMSANALYSE

Landskabet i Nr. Asmindrup og omegn er opdelt i nord-sydgående retning af et randmorænestrøg, Lårbakken - den nordligste af de tre Odsherred-buer. Østsiden af området, fra Nr. Asmindrup ud til Isefjordskysten, er præget af kuperet dødislandskab dannet for ca. 17.000 år siden i sidste istid. Vestsiden af randmorænebuen er hovedsageligt marint forland dannet siden stenalderen, ca. 7.000 f.Kr., og er i dag kendt som Trundholm Mose.

Selve lokalplanområdet fremstår som en stor mark med naturhegn der omkranser den nordlige og vestlige del af området. Terrænet er præget af kuperet og stenet terræn der dels skyldes de store afgravninger og påfyldninger fra anlægget af Odsherredvej omkring 1975, dels at det er forpagtet ud til jordbrug. De store afgravninger har medført en højdeforskel på op til 7 meter fra Gl. Nykøbingvej og ind mod lokalplanområdet. Dette er en udfordring i forhold til indkørslen til dagligvarebutikken og tankstationen.

Den nordlige del af lokalplanområdet er indbefattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje, hvilket stiller krav til, hvordan dagligvarebutik og tankstationsanlæg placeres således at det ikke overskrider linjen.

Det landskabelige udtryk skabt af afgravningerne søges bibeholdt på sådan vis, at den etablerede vold/bakkekam - Lårbakken, rykkes til at ligge placeret mellem dagligvarebutik og boligområde. Således bibeholdes både det kuperede terræn som udtryk og funktionen som vold/bakkekam.

LOKALPLANENS INDHOLD

Grundlaget for lokalplanens bestemmelser er illustrationsplanen for område som angivet på nedenstående illustrationsplan og kortbilag 6.



Princippet illustrationsplan

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik i Nr. Asmindrup, der kan understøtte byens vækst, og samtidig skal lokalplanen give mulighed for etablering ca 60 boliger.

Der ønskes på sigt mulighed for en etapevis udvikling med op til 123 boliger

inden for lokalplanområdet. Dette vil dog vil kræve et nyt kommuneplantillæg og lokalplan.

Lokalplanen opdeler området i fem delområder som angivet på kortbilag 3 og fastlægger mere detaljerede anvendelsesbestemmelser for de enkelte områder.

Delområde 1

Delområdet udgør den vestlige del af lokalplanområdet og planlægges overvejende til detailhandel. Inden for delområde 1 kan der derfor etableres detailhandel i form af butikker, herunder dagligvarebutik, samt serviceerhverv, samt bebyggelse til serviceerhverv, herunder tankanlæg og vaskehal, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

Delområde 2 og 3

Delområderne er beliggende i områdets østlige del i tilknytning til Nr. Asmindrups eksisterende boligområde. Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser at kunne opføre bebyggelser, der fremstår tidssvarende og moderne i deres udtryk. Der lægges op til at ny bebyggelse kan afspejle nutidens byggemetoder og udføres med et moderne formsprog og valg af materialer med ensidig taghældning og flade tage eller udføres i et mere traditionelt formsprog og med saddeltage. Indenfor de enkelte byggefeltter skal bebyggelsen være ensartet og udgøre et samlet hele ligesom der i valg af arkitektur og materialer skal tilstræbes en god helhedsvirkning af det samlede byggeri. For at sikre en landskabelig indpasning af boligerne er der fastsat principper for terrænbearbejdning og jordhåndtering.

For at trække de kommende boliger væk fra det eksisterende boligområde og sikre stiforbindelse langs delområderne, udlægges der i delområde 2 og 3 en byggelinje på 3,5 m fra skel ind mod eksisterende boligområde ved Kirkebjerg.

For hver af delområdene 2 og 3 vil der blive udlagt byggefeltter, der samler bebyggelsen i mindre klynger med fællesarealer imellem byggefeltterne. På tværs af lokalplanområdet, vil der blive udlagt stier, der skal binde lokalplanområdet og den omkringliggende by bedre sammen.

Delområde 4

Delområdet omfatter det eksisterende tekniske anlæg på mat. nr. 5bx og skal fortsat anvendes som teknisk anlæg, dog fastsættes der bestemmelser så der er mulighed for udvidelse af det tekniske anlæg.

Delområde 5

Omfatter de nordlige matrikler, som i dag er i landzone. De fastholdes i landzone og der optages bestemmelser om terrænregulering for delområdet hvorfor delområdet tillægges bonusvirkning for den specifikke terrænregulering.

I forbindelse med etableringen af dagligvarebutikken og det tilhørende område er der behov for, at flytte en stor mængde af den eksisterende bakkekam - Lårbakken, for at skabe de nødvendige forudsætninger for tilkørsel og etablering af den nye dagligvarebutik.

Det eksisterende landskabelige udtryk med et kuperet terræn søges bibeholdt, og lokalplanen fastlægger principper for udformning af det fremtidig terræn. Samtidig vil den eksisterende bakkekam - Lårbakken - i videst muligt omfang blive flyttet, således at der bibeholdes en bakkekam inden for

lokalplanområdet. Den nye bakke placeres mellem dagligvarebutikken og boligområdet som angivet i princippet på bilag 6.

Bakkens udformning som det fremgår af illustrationerne og kortbilag angiver princippet for bakkens placering og det overordnede volumen. Bakkens endelige udformning skal følge de på bilag 9 viste principper med henblik på at udforme en naturligt udseende form.

Generelt set planlægges boligområdet placeret i den østlige del af lokalplanområdet, med landskabet, som en naturlig kile mellem det nye område til dagligvarebutik. Dagligvarebutikken planlægges placeret i den vestlige del af lokalplanområdet, i direkte tilknytning til landevejen Odsherredvej.

Der må maks. opføres 1.200 m² til butiksformål inden for lokalplanområdet, og der må højst etableres én dagligvarebutik inden for området. Bebyggelsen må højst være 8,5 m høj, og butikkens ydermure skal udføres i teglsten i afdæmpede farver. Det er hensigten at der i området skiltes under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng. Derfor er der fastsat bestemmelser om pyloners og skiltes placering og udformning. Herudover er der fastsat bestemmelser om facadeskiltning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Denne lokalplan muliggør bl.a. etablering af en dagligvarebutik på op til 1200 m². Jf. Kommuneplanen ønsker byrådet, at der er let adgang for dagligvare og udvalgsvarer for alle kommunens lokalsamfund og har som målsætning, at der skal være dagligvare og udvalgsvarer i alle kommunens byer. Lokalcentrene skal som udgangspunkt servicere det lokale opland til områdets daglige forsyning. For at sikre fleksibilitet på de mange detailhandelsområder er der i praksis behov for en større samlet rummelighed end det beregnede samlede behov for yderligere areal. Hvilket skal fremme et varieret butiksudbud i alle kommunens byer, med god tilgængelighed for alle trafikarter, og begrænse transportafstandene, så der skabes gode rammer for et velfungerende detailhandelsmarked med en effektiv butiksstruktur.

Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse for ændret afgrænsning af Nr. Asmindrup lokalcenter, som beskriver udvidelsen og belyser konsekvenser af denne.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre dagligvarebutik og dagligvarebutikker inden for rammerne for nye butikker jf. tabellen nedenfor.

By	Center-områdetype	Maksimal butiksstørrelse		Plan-nr.	Aktivt areal	Areal-ramme	Restrummelighed	ny areal-ramme	Ny restrummelighed
		Dagligvarer	Udvalgsvarer						
Nr. Asmindrup	Lokalcenter	1.200	250	6C1	400	2.000	1.600	2.000	1.600

Tabel 3 - Oversigt over bruttoetageareal og restrummelighed til butiksformål

Der er i dag en eksisterende slagter i Nr. Asmindrup som udgør 400 m² af den samlede arealramme på max. 2000 m² i Nr. Asmindrup lokalcenter. Der er derfor en restrummelighed på 1600 m² i forhold til nuværende arealramme jf. Odsherreds Kommuneplan 2021-2033. Der må etableres nye dagligvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på op til 1200 m² eller butikker til udvalgsvarer på 250 m² inden for den eksisterende detailhandelsstruktur.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Det vurderes, at oplandet til en dagligvarebutik i Nr. Asmindrup udgøres af et større område, der ligger i den nordlige del af Odsherred Kommune. Nr. Asmindrup, hvor butikken skal ligge, vil være det primære markedsområde til den nye dagligvarebutik.

Herudover vil butikken også trække kunder fra Nykøbing og Højby samt i mindre omfang fra Vig og Egebjerg og områderne omkring byerne.

Der er på nuværende tidspunkt kun en slagter i Nr. Asmindrup. Det vurderes derfor, at en ny dagligvarebutik ikke påvirker bymiljøet.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Den nye dagligvarebutik udlægges i et nyt byudviklingsområde, hvor der også gives mulighed for opførelse af nye boliger. Lokalplanområdet i dag omfatter kun en eksisterende bebyggelse på matrikel 5s, som er en 3-længet gård, der ligger ca. 125 m fra det eksisterende boligområde ved Krikebjerg. Det vurderes derfor, at en ny dagligvarebutik ikke påvirker eksisterende bebyggelse, da der primært planlægges for udvikling på bar mark.

Trafikforhold

Den nye dagligvarebutik placeres på det sydøstlige hjørne af krydset Odsherredvej-Gl Nykøbingvej. Til butikken ønskes ca. 80 parkeringspladser placeret med direkte adgang fra et femte ben i en ny rundkørsel og med adgang fra Gl Nykøbingvej.

Den nye dagligvarebutik i Nørre Asmindrup vil betjene de ca. 670 borgerne i Svinninge og Nørre Asmindrup, borgerne i de nærliggende områder samt forbrugere, der kører forbi på Odsherredvej. På Odsherredvej umiddelbart syd for Trundholm Mosevej blev årsdøgnstrafikken og julidøgnstrafikken opgjort til hhv. ca. 8.140 og knap 12.000 i 2021, hvilket viser, at mange borgere passerer projektområdet, herunder særligt i turistsæsonen.

Det vurderes, at den nye butik med en ny rundkørsel skaber de nødvendige trafikmæssige forhold.

Kommuneplan 2021-2032

Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Tillæg nr. 03 til Kommuneplan 2021-2032 er udarbejdet parallelt med denne lokalplan og skal sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Den ønskede placering af den nye dagligvarebutik ligger cirka 500 m fra den eksisterende slagter og ca. 150 m fra afgrænsningen af det eksisterende lokalcenter. Det betyder, at hvis projektområdet skal inddrages i Nr. Asmindrups eksisterende lokalcenter, så forudsætter det en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur, så projektområdet kommer til at ligge indenfor lokalcentrets afgrænsning. For det eksisterende lokalcenterområde betyder det, at den nuværende lokalcenterafgrænsning skal udvides. Lokalcenter afgrænsning skal være sammenhængende jf. planloven.

Der er blevet gennemført en forudgående høring i perioden fra den 5. april 2022 til den 3. maj 2022 med forslag om at udvide afgrænsningen for lokalcenteret i Nr. Asmindrup.

Ny lokalcenterafgrænsning

Den nordøstlige del af Gl. Nykøbingvej kommer til at indgå med strækningen fra Gl. Nykøbingvej 112 til Odsherredvej. Det betyder, at ejendomme langs Gl. Nykøbingvej fremadrettet vil kunne omdannes til forretninger og

lignende, i det omfang det er muligt inden for den gældende kommuneplan og lokalcenterafgrænsningen.

Hovedstruktur

Det fremgår af kommunens planlægning, at der skal ske en fortsat udvikling af boligområder i byerne, så bylivet forstærkes, ligesom det ønskes tilstræbt at brugen af kollektiv trafik fremmes, samt at det bliver lettere at være fodgænger og cyklist.

Lokalplanen sikrer udbygning af et stations- og bynært område, som både styrker bylivet i Nr. Asmindrup, samt mulighederne for at udnytte den nærliggende offentlige transport.

Fællesskabernes Odsherred

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives, at det i udgangspunktet forudsættes, at nye boligområder sikres god tilgængelighed til skoler, arbejdspladser butikker og grønne områder, med nærhed til station og indkøbsmulighed, samt tæt på naturen. Lokalplanen lever op til dette, med sin etablering af dagligvarebutik og nærhed til Nr. Asmindrup St. og Nr. Asmindrup Friskole. Det er endvidere krævet, at nye byggerier skal være energirigtige og ressourcebesparende, dels i fh.t. materialevalg og energibesparende tiltag.

Byudvikling

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives målet for byudvikling som værende at understøtte en hensigtsmæssig og bæredygtig udvikling i byer og landsbyer i henhold til både strukturelle forudsætninger samt byens / landsbyens potentiale og egnskarakteristika. Derfor ønskes det at fastholde det eksisterende bymønster og at arbejde for at boligudvikling sker som transformation og omdannelse forud for nyudlæg og nybyggeri.

I forhold til lokalplanområdet indpasses byggeriet af både boliger og dagligvarebutik i det eksisterende omliggende bebyggelsesstruktur og byggeskik. Der bygges således kun i én etage og med lave tage, og byggeri sker i felter med grønne arealer og stier imellem.

Kulturarv og arkitektur

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives målet for kulturarv og arkitektur som værende at sikre, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til beskyttelse af fredede og bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer, sten- og jorddiger og kirkeomgivelser samt fredede fortidsminder bl.a. gennem bevarende lokalplaner, byfornyelse, byforskønnelse, naturpleje og administration af lovgivningen.

Kommuneplan 2021-2033 beskriver også, at der skal udarbejdes en arkitekturpolitik for Odsherred Kommune, som forholder sig til, at steder skal behandles forskelligt og at Nybyggeri skal indpasses i den lokale bebyggelsesstruktur og byggeskik den opføres i forbindelse med. Dette fastholdes bl.a. gennem byggelinjer og bygningshøjder og -proportioner.

I forhold til lokalplanområdet ønskes området bebygget med række-/kæde-/klyngehuse i mindre sektioner for at bevare det åbne indtryk i området samt skabe en udtryksmæssig kobling til det allerede eksisterende parcelhusområde, som lokalplanområdet grænser op til. Ligeledes bliver der taget højde for fortidsmindebeskyttelseslinjen der ligger i den nordlige del af området, som der ikke bygges indenfor.

Ferie og fritid

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives, hvordan Odsherreds bymiljøer og landskaber skal danne gode rammer for et sundt liv og understøtte Odsherred som en attraktiv feriedestination. De fremtidige udpegninger af ferie- og fritidsanlæg vil tage udgangspunkt i forbindelser mellem byerne og det

åbne land, samt bevarelse af de bærende landskabelige værdier. Fremtidige ferie og fritidsanlæg skal understøtte kommunens visioner for benyttelse og beskyttelse for blå og grønne ressourcer, samt disse ressourcers rekreative potentiale.

Geopark Odsherred

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives målet for Geopark Odsherred som værende at arbejde for, at Geopark Odsherred forbliver en Unesco Global Geopark. Der skal samarbejdes med Fonden Geopark Odsherred omkring den fortsatte udvikling af Geopark Odsherred. Ligeledes skal der arbejdes for at den Geologiske arv, de værdifulde landskabstræk samt kyster opretholdes og er tilgængelige for offentligheden.

Placeringen af lokalplanområdet, som en udfyldning af området mellem Odsherredvej og det eksisterende boligområde langs Kirkevej, muliggør at udvikle et nyt boligområde, uden at det opleves som en inddragelse af det åbne land, hvilket understøtter at Geoparken fortsat fremstår samlet og tydelig.

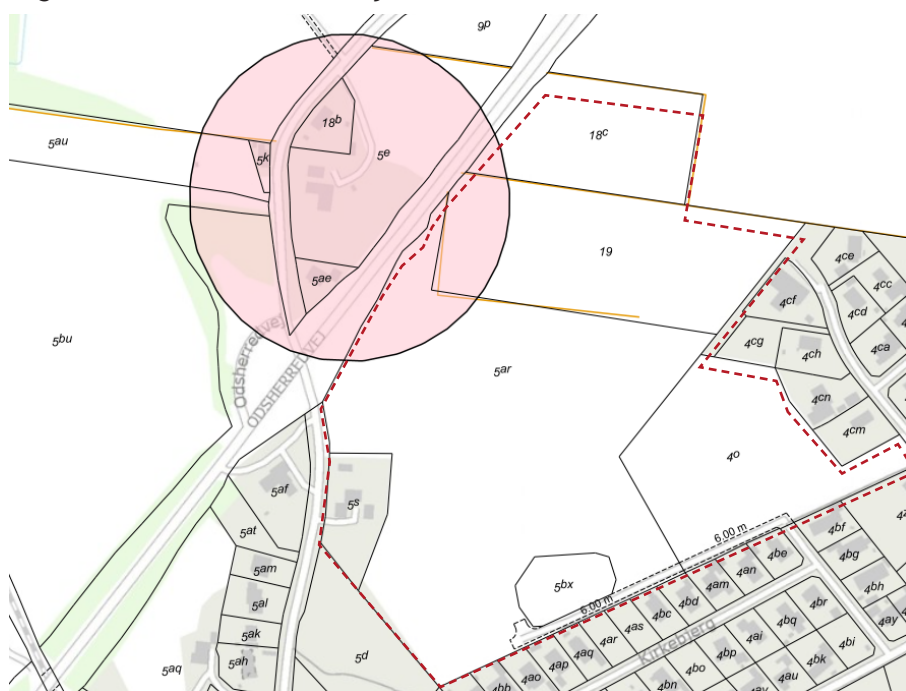
Beskyttelse af det åbne land

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives målet for beskyttelse af det åbne land som værende at prioritere naturværdier og biodiversitet og skabelse af nye naturområder inden for udpegningen af Grønt Danmarkskort. Udpegningerne af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab med udgangspunkt i landskabskarakteranalysen fra 2012 i denne planperiode skal også revideres. Der skal arbejdes for at kystnærhedszonen friholdes for byggeri og anlæg der forringer oplevelsen af kystlandskabet.

I forhold til lokalplanområdet er der ingen fredninger, ligesom der ej heller er registreret levesteder for dyre eller plantearter i h.t. EF-habilitetsdirektivets bilag IV. Dog ligger der en fortidsmindebeskyttelseslinje nord for området, hvilket der er taget højde for, så der ikke bebygges indenfor linjen.

Beskyttede diger

Inden for lokalplanområdet findes der beskyttede diger, som i henhold til Museumslovens § 29a, ikke må ændres uden forudgående dispensation jf. Reglerne i museumslovens § 29j stk. 2.



Kortlægning af fortidsmindebeskyttelseslinje tilhørende fortidsminde 2824:71 samt beskyttede diger

— Beskyttet dige

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et større område udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), men uden for indvindingsopland til offentlig vandforsyning. Nærmeste indvindingsoplande er beliggende minimum 350 m hhv. østnordøst og øst for projektområdet.

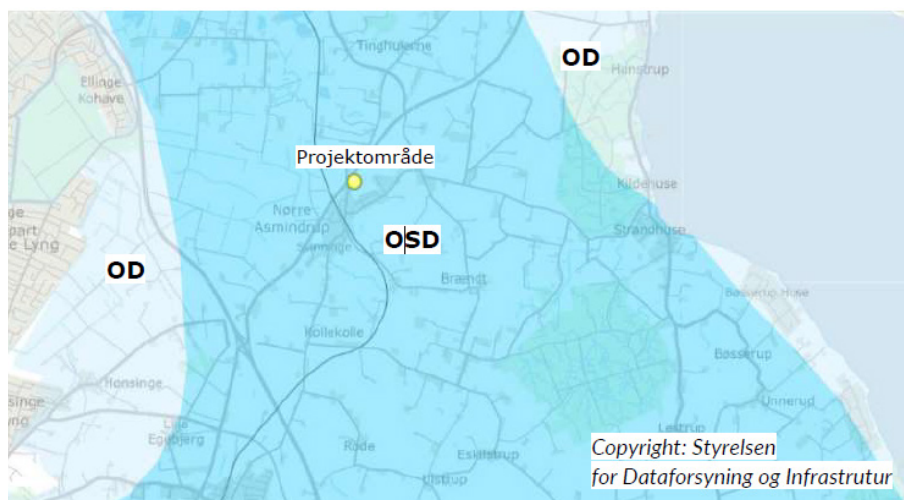
Nærmeste aktive indvindingsboringer er placeret minimum 2,4 km øst for projektområdet. Boringerne indvinder fra kalken beliggende minimum 40 m u.t.

Der er i Kommuneplan 2021-2032 udarbejdet en samlet redegørelse for byudvikling i OSD i Odsherred Kommune. I det lokalplanen udlægger nye områder til erhvervsformål inden for OSD, udløser det krav om en supplerende grundvandsredegørelse, der er vedlagt som bilag til kommuneplantillæg 03.

Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie, benzin eller andre kemikalier skal være befæstet med en belægning, som er tæt i forhold til de stoffer, som håndteres på arealet. Disse områder skal ligeledes være indrettet, så eventuelle spild bliver opsamlet kontrolleret og der må ikke være mulighed for afledning til jorden af hverken spild eller regnvand. Tankanlægget skal være overdækket.

Grundvandsredegørelsen skal bl.a. indeholde en planmæssig begrundelse for, hvorfor den ønskede erhvervsudvikling ikke kan etableres uden for udpegninger, der beskytter grundvandet. I grundvandsredegørelsen skal det desuden vurderes, om den tiltænkte anvendelse forventes at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, og i så fald hvilke tekniske tiltag, der kan indarbejdes i planlægningen med henblik på at minimere faren for forurening af grundvandet.

Som det fremgår af nedenstående kort 1 - OSD kortlægning, er Nr. Asmindrup og Svinninge beliggende centralt i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der er minimum 2,2 km til kanten af OSD, som er ude ved kysten mod vest og øst.



kort 1 - OSD kortlægning

Det er således ikke muligt at placere en energistation i området ved Nr. Asmindrup og Svinninge, hvis den også skal ligge uden for OSD.

Foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet

Den planlagte energistation vil indebære oplag af brændstof i nedgravede tanke samt påfyldning af tanke og biler. Der kan i mindre grad blive anvendt vejsalt på de befæstede arealer. Der vil ikke blive anvendt ukrudtsbekæmpelse med pesticider.

Energistationen vil blive etableret i henhold til bestemmelserne i:

- Benzinstationsbekendtgørelsen, BEK nr. 1254 af 23/11 2019
- Miljøbeskyttelsesloven, LBK nr. 241 af 13/3 2019
- Spildevandsbekendtgørelsen, BEK nr. 1469 af 12/12 2017
- Olie-tankbekendtgørelsen, BEK nr. 1611 af 10/12 2015
- Øvrige love og bekendtgørelser, som byggeriet måtte være omfattet af.

Det betyder bl.a.:

- At alle brændstoftanke og tilhørende rørinstallationer er dobbeltvæggede og etableret med alarmer, der udløses ved eventuelle utætheder.
- Alle befæstede arealer vil omkranses af en opkant, der sikrer mod spredning af vejsalt og eventuelle overfladespild til ubefæstede arealer. Regnvand fra arealer, hvor der er risiko for spild af brændstof, samt eventuelle spild i eller ved installationer, ledes til olieudskillere og derfra til spildevandssystemet.
- Belægning ved standere og påfyldningsplads vil være af beton med afløb til olieudskillere, mens alle øvrige arealer på energistationen, hvor der vil være trafik af køretøjer, også etableres med tæt belægning (tæt i forhold til eventuelle spild med olie- og benzinstoffer).
- Der vil være løbende tilsyn med energistationen og tæthedsprøvning af tanke og installationer, jf. gældende regler.

Med baggrund i dette vurderes det, at indretningen af energistationen betyder, at grundvandet vil være beskyttet mod væsentlige påvirkninger og, at hverken drift eller etablering af energistationen medfører en væsentlig risiko for spild.

Risikovurdering for grundvandet

Den planlagte energistation indebærer oplag og håndtering af brændstof, herunder olie- og benzinstoffer (kulbrinter). Risikoen for spild er dog erfaringsmæssigt lille på nye energistationer. Ved lokaliteten vurderes det primære grundvand ved projektområdet at træffes i kote ca. -38 m DVR90, svarende til ca. 65 m u.t. Magasinet er spændt og beskyttet af minimum 20 m ler. Magasinet er derfor generelt vurderet ikke at være nitratfølsomt eller følsomt overfor forurening.

På den baggrund vurderes eventuelle spild med olie- og benzinstoffer samt eventuel anvendelse af vejsalt samlet ikke at udgøre en risiko for det primære grundvandsmagasin tilknyttet kalken under Nr. Asmindrup og Svinninge. Således vurderes den planlagte energistation heller ikke at udgøre en risiko for områdets vandforsyningsboringer, der er beliggende minimum 2,4 km fra projektområdet.

Der stilles i lokalplan 2022-03 dog krav om tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandet i overensstemmelse med de generelle rammer i Odsherred Kommuneplan 2021-2032 og jf. gældende lovgivning. Når de tekniske tiltag i forbindelse med håndtering af overfladevand implementeres, vurderes det, at erhvervsudvidelsen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af grundvandsressourcen.

I miljøscreeningen er den potentielle påvirkning på grundvandet som følge af erhvervsudvidelsen vurderet. Heraf fremgår det, at realisering af planerne (kommuneplantillæg og lokalplan) vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af grundvandets kvalitet, da planernes bestemmelser sikrer implementering af tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandsressourcen. På baggrund af den supplerende grundvandsredegørelse stilles der skærpede krav til udformning af energistation/tankanlæg, som sikrer, afværgeforanstaltning til sikring af grundvandet. Afværgeforanstaltninger kan være ift. håndtering af forurenende stoffer kun foregår på tætte belægnings med kontrolleret afløb, og som minimerer risikoen for uopdagede spild

fra tanke og rørføringer under jorden. Desuden stilles der krav om mulighed for overvågning af nedgravede tanke og rør i tilknytning til tankstationer for at minimere risikoen for udslip af olie- og benzinprodukter.

Der stilles ligeledes krav om forsinkelse af tag- og overfladevand i bassin eller lignende indenfor lokalplanområdet.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger delvist i landzone og byzone. Med denne lokalplan overføres for så vidt angår området vist på kortbilag 2 angivet med lodret skravering til byzone. Resten af området vil forblive i landzone.

Trafik

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives målet for trafik som værende at arbejde for en bedre kollektiv trafik og skabe gode forhold for bæredygtige trafikanter. Ligeledes skal infrastruktur og mobilitet betragtes som en forudsætning for at løfte bosætnings- og erhvervsambitioner. I tilknytning til udbygning af lokalplanområdet skal der ske ombygning af det prioriterede F-kryds til en ny 5-benet rundkørsel. Krydset ombygges i forbindelse med etablering af ny dagligvarebutik på det sydøstlige areal nær krydsområdet. Odsherredsvej er en overordnet trafikvej med en hastighedsbegrænsning på 80 km/t og Gl. Nykøbingevej har ligeledes en hastighedsbegrænsning på 80 km/t.

Trafikalt ligger Nr. Asmindrup centralt i Odsherred. Vest for byen ligger Rute 225, Odsherredvej, en af Odsherreds hovedfærdselsårer, samt Gl. Nykøbingevej. Umiddelbart syd for byen løber Rute 21 tværs over Trundholm Mose. Nr. Asmindrup gennemskæres desuden af Odsherredsbanen, hvilket giver byen gode forbindelser til både Nykøbing og Vig samt Holbæk uden for kommunen. Der er desuden busforbindelser til Vig og Højby. I forhold til lokalplanområdet ligger Nr. Asmindrup station ca. 500 m fra bebyggelsen, og VT-busrute 621 (lokal rute) passerer området.

Faseinddelingen af lokalplanområdet giver mulighed for, at området internt kan vejbetjenes fornuftigt og der er mulighed for at anlægge stier der knytter sig til det eksisterende område ved Byens Bakke syd for lokalplanområdet, samt til den eksisterende sø på området og til den nordlige del af det eksisterende boligområde.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Den arkæologiske kulturarv er omfattet af museumslovens bestemmelser, og omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider - fx bopladser, grave og gravpladser, bygningsgrupper, konstruktioner, flytbare genstande mv. I forhold til lokalplanområdet er der en øget risiko for at støde på skjulte fortidsminder i nærområdet ved beskyttede fortidsminder. Sikring af disse arkæologiske levn er en del af formålet med beskyttelseslinen. Derfor bør det indgå som vilkår i en dispensation, at projektansvarlige i god tid skal tage kontakt til områdets kulturhistoriske museum med arkæologisk ansvar, i dette tilfælde Museum Vestsjælland, for at afklare behovet for eventuelle arkæologiske undersøgelser i forbindelse med realiseringen af projektet.

*** NOTE TIL ARKÆOLOGISKE INTERESSER**

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

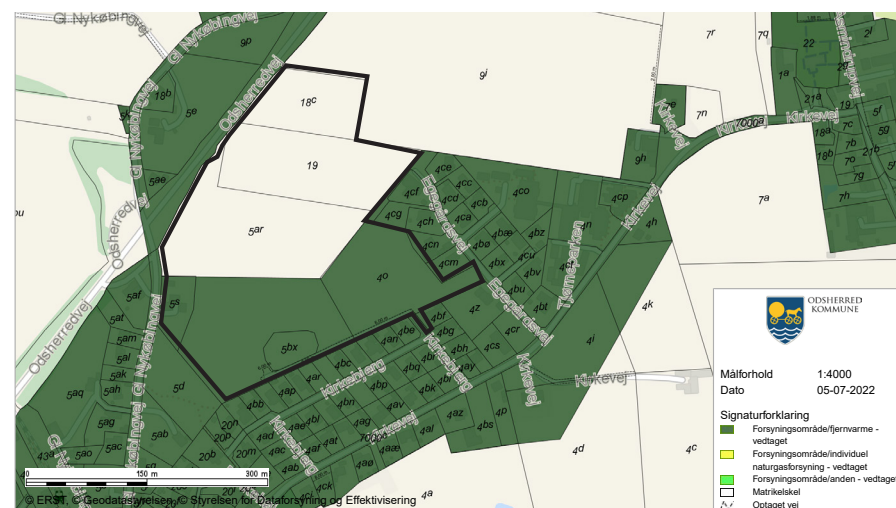
En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse. melsens betydning.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

En del af området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 5, Nr. Asmindrup Stationsby, 1977, en anden del er omfattet af Lokalplan 3F.1. fra 2000, og et tredje område er omfattet af Lokalplan nr. 2011-40 fra 2011. Disse aflyses for nærværende lokalplansområde. Der skal søges dispensation for at ønskede ændringer indenfor beskyttelseslinjen ved det beskyttede fortidsminde 2824:71, i form af rundkørsel, parkeringsplads, terrænregulering og beplantning mv, kan udføres.

MILJØFORHOLD**Opvarmning**

Varmeforsyning kan ske fra Højby Fjernevarmeværk. Der kan dog dispenseres fra tilslutningspligten jf. Planlovens § 19, stk. 4 ved opførelse af lavenergi- og gæsbærende bygning.



Forsyningsområde

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Odsherred Kommunes spildevandsplan - SPILDEVANDSPPLAN 2019-2022.

Matrikel 5s er separatkloakeret, mens resten af lokalplanområdet pt. er ukloakeret, men planlagt til separatkloakering ifølge spildevandsplanen.

Fremtidssikring af spildevandsafledningskapaciteten

I forbindelse med planlægning af nyt byggeri indenfor lokalplanområdet, har Odsherred Forsyning vurderet det nødvendigt, at der udlægges arealer til fremtidssikring af deres bestående overfladebassin på matr. nr. 5bx. Are-

aludlæg i den henseende skal udgøre et samlet overfladeareal på minimum 500 m².

Supplerende overfladebassiner indpasses i det fremtidige boligområde, hvor det er hensigtsmæssigt, principelt som angivet på kortbilag 6.

De udlagte områder kan udgøres af flere mindre bassiner med individuelt minimumsareal på 100 m² pr. stk. eller et større udlæg på 500 m².

Jordforurening

Der er Kommunalbestyrelsen bekendt ikke henlagt affald i området, som hidtil har været drevet jordbrugsmæssigt. Hvis der i forbindelse med grave- eller anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og fundet anmeldes. Jordhåndtering/flytning af jord skal ske i henhold til gældende lovgivning. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71. Dog er den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af en områdeklassificering som område med krav om analyser, da det ifølge Odsherred Kommunes gældende jordforureningsudpejning er byzone.

Renovation

Renovation skal kunne udføres fra boligveje i området. Samtlige af områdets boligveje skal kunne benyttes af renovationsbiler. Derfor skal vendepladser i området stå ubenyttede og til enhver tid give mulighed for at renovationsbilerne kan vende. Efter reglerne i Odsherred Kommunes ”Regulativ for husholdningsaffald” gælder det, at affaldsbeholderne maks. må stå 10 meter fra miljøstationerne til vendepladserne, hvor renovationsbilerne holder. Pr 1. juni 2023 skal alle helårs- ejendomme sortere dagrenovationen i 10 fraktioner hvilket der skal tages højde for ved etableringen evt ved etablering af miljøstationer.

MILJØSCREENING

Odsherred Kommune vurderer på baggrund af en screening og en høring, at planen ikke må antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet, og den skal således ikke miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1. Odsherred Kommune har i sin vurdering lagt vægt på at der er tale om mindre ændringer i en eksisterende plan og at den planlagte anvendelse af området ikke ændres væsentligt med planen.

I afgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på grund af afstanden hertil.
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen sikrer en bebyggelseshøjde på maks. 8,5 meter.



Udsigten fra lokalplanområdet mod Kirkebjerg, Egegårdsvej og det store åbne brak-landskab, der afgrænser byen



Lokalplanområdet set fra syd

LOKALPLANBESTEMMELSER

Odsherred Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2

§ 1 FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området må anvendes til butikker, herunder dagligvarebutik, serviceerhverv herunder tankanlæg og vaskehal, samt tæt-lav boligbebyggelse og teknisk anlæg,
- at fastlægge retningslinjer for områdets vej-, sti- og parkeringsstruktur, således at der sikres en hensigtsmæssig betjening af området,
- at sikre mulighed for at skabe vejforbindelse til området via Odsherredvej, Gl. Nykøbingvej og Kirkebjerg,
- at fastlægge bebyggelsens omfang og ydre fremtræden med henblik på at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhed,
- at bygningerne indpasses i landskabet.
- at der udlægges fælles arealer med beplantning og forskellige rekreative funktioner
- at forebygge at nye anvendelser i lokalplanområdet medfører risiko for forurening af jord, grundvand eller overfladevand
-

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

- 5s, 5ar, 5bx, 19, 18c, 4o og del af litra 7000c alle af Svinninge By, Nr. Asmindrup.

2.2 Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på Kortbilag 3.

2.3 Lokalplanens område ligger delvist i landzone og byzone. Med denne lokalplan overføres for så vidt angår området vist på kortbilag 2 angivet med lodret skravering til byzone. Den resterende del af delområde 5 fastholdes i landzone.

2.4 Ved terrænregulering af delområde 5 skal det ske i overensstemmel-

se med lokalplanens bestemmelse §8.11 og principperne som det er anvist i kortbilag 6 og 9. Herudover erstatter lokalplanen i medfør af planlovens § 36 stk. 1 nr. 5 de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35 stk. 1 for terrænregulering af delområde 5.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdets anvendelse:

Delområde 1

-Må kun anvendes til detailhandel, herunder dagligvarebutik, samt bebyggelse til serviceerhverv, herunder tankanlæg og vaskehal, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

-Herudover må der opføres mindre sekundære bygninger som f.eks. kundevognsskurer, cykelskur, teknisk forsyning, legepladser osv.

-Inden for området må der desuden etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand.

Den enkelte butik må maks. have et etagebruttoareal på 1200m². Den samlede detailhandelsramme inden for området er maks. 1200 m².

Delområde 2 og 3

-Må kun anvendes til helårsbeboelse i form af række-, kæde- klynge- og dobbelthuse. Området må desuden anvendes til fælles funktioner såsom fælleshuse, fælles p-anlæg, legepladser, rekreative anlæg mv., samt mindre tekniske anlæg, som naturligt kan indpasses i området, f.eks. transformerstationer og regnvandsbassiner og andre over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand.

Delområde 4

-Må kun anvendes til teknisk anlæg til håndtering af regnvand.

Delområde 5

-Må kun anvendes til rekreative formål.

3.2 Anvendelse, grundvandstruende virksomheder

Inden for området må der ikke etableres anlæg eller udøves aktiviteter, der kan give anledning til nedsivende forurening.

3.3 Anvendelse, sikkerhedsforanstaltninger

Undtaget for § 3.2 er etablering af en tankstation jf. § 3.1. såfremt det kan dokumenteres, at bygninger og ubebyggede arealer ved og omkring tankstationen er udformet, så der ikke sker nedsivning. Desuden er det en forudsætning at der, som supplement til kravene i Benzinstationsbekendtgørelsen, etableres foranstaltninger som muliggør overvågning af, om der sker udslip af olie-/benzinprodukter omkring nedgravede tanke og rør, som anvendes til opbevaring og transport af motorbrændstof, samt ved olie- og benzinudskillere.

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

4.2 For delområde 2-3 må der ikke udstykkes til en grundstørrelse mindre end 350m², ekskl. vejareal og inkl. fællesareal.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Vejadgang

* NOTE til § 5.1

Etablering af rundkørsel uden for lokalplanområdet, sker i overensstemmelse med frivillig udbygningsaftale mellem grundejer og Odsherred Kommune

5.1 Vejadgang til delområde 1 må kun ske fra Gl. Nykøbingevej, samt fra Odsherredvej via en rundkørsel i den vestlige side af delområdet (delvis uden for lokalplanområdet), efter princippet som vist på kortbilag 5.

5.2 Vejadgang til delområde 2 skal ske fra Gl. Nykøbingevej, efter princippet som vist på kortbilag 5.

5.3 Vejadgang til delområde 3 skal ske fra Kirkebjerg efter princippet som vist på Kortbilag 5.

Veje

5.4 Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer, efter princippet som vist på Kortbilag 5.

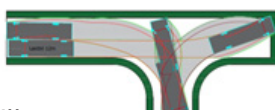
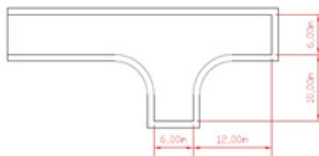
5.5. Vejenes kørebane må kun belægges med fast belægning som asfalt, betonsten, brosten og lignende.

5.6 Stamveje skal udlægges i en bredde af minimum 8 m, hvoraf min. 1,5 m afsættes til et fortov/gangsti og min. 6,5 m afsættes til kørebane, efter princippet som vist på bilag 7.

5.7 Boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 6,5 m, hvoraf 1,5 m afsættes til fortov/gangsti og 5 m afsættes til kørebane, efter princippet som vist på bilag 7.

5.8 Vejudlæg inden for delområde 2-3 skal karakteriseres som "stilleveje" med lav hastighedsbegrænsning, da der udover almindelig biltrafik forudsættes lette trafikanter på kørbane. Vejudlægget skal planlægges efter mindre gennemkørende trafik for hele området. Vejene kan etableres som ensrettede.

5.9 Der må etableres vendepladser, der er dimensioneret til 10 m renovationskøretøjer. Vendepladserne kan f.eks. etableres efter princippet som vist på illustrationen a.



Illustrationen a

Stier

5.11 Der skal sikres stiforbindelse fra Egegårdsvej og ind i området fra nord-øst, efter princippet som vist på kortbilag 5.

5.12 Der skal inden for delområde 2-3 anlægges interne stier, efter princippet som vist på kortbilag 5. Stierne skal udlægges i en bredde på min. 1 m og anlægges med fast belægning, slotsgrus eller andre miljøvenlige belæggninger.

Parkering

Delområde 1

5.13 For delområde 1 skal der min. udlægges 1,5 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål og placeres efter princippet som vist på kortbilag 6. Heraf skal min. 3 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap og min. 1 handicapparkeringsplads skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.14 For delområde 1 skal parkerings-, adgangs- og manøvrearealer placeres, efter princippet som vist på kortbilag 6.

Delområde 2 - 3

5.15 For delområde 2-3 skal der anlægges parkeringsarealer svarende til 1½ plads pr. boligenhed.

5.16 For delområde 2-3 kan der, udover P-lommer langs veje, anlægges gæsteparkering, efter princippet som vist på kortbilag 6.

Cykelparkering

5.17 For delområde 1 skal der etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til butikkens indgangsparti.

Belysning

5.19 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere og må derudover kun etableres som følgende:

For delområde 1: Lyspunktshøjde på maks. 4,5 m og min. belysningsklasse E2. Anlægget kan etableres med intelligent belysning, der dæmper, når der ikke er færdsel på sti og vejareal.

For delområde 2 og 3: Lyspunktshøjde på maks. 4,5 m og min. belysningsklasse E2. Anlægget kan etableres med intelligent belysning, der dæmper, når der ikke er færdsel på sti og vejareal.

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 30%.

6.2 Bebyggelse må opføres i op til 1,5 etager.

6.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

6.4 Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefeltter som vist på Kortbilag 4

6.5 For delområde 1 må det maks. bruttoetageareal til den enkelte dagligvarebutik være 1.200 m².

6.6 For delområde 2 og 3 må der ikke placeres bebyggelse mellem byggelinje A og eksisterende skel som angivet på kortbilag 6.

6.6 Eksisterende bebyggelse kan nedrives

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Tage og facader kan inden for lokalplanområdet udføres med begrønning som f.eks. klatreplanter, sedumtage, plantevægge m.v.

Facade

Delområde 1

7.2 For delområde 1 gælder, at bebyggelsens facader kun må udføres som blankt eller pudset murværk i teglsten, eller ubehandlet træ. Dog kan vasehal og skærmtag til tankanlæg opføres med facader i lakeret stål. Mindre bygningsdele på facaden, dvs. mindre end 1/4 af facaden, kan udføres i andre materialer end facadematerialet, fx glas, træ, stenkompisitmateriale eller metalbeklædning. Derudover kan facaden beplantes med rådhusvin, efeu eller lignende for at skabe et grønt facadeudtryk. Der må kun benyttes farver indenfor farvekort angivet i bilag 10.

Delområde 2-3

7.3 For delområde 2-3 kan facader udføres med overflader i blank mur, pudset eller filtset mur, beklædningstegl, skifer, cementplader (plane eller med plank- eller skiferudformning), stålplader (plane eller profilerede) og/eller med træbeklædning. Facader kan udføres i en kombination af disse materialer. Der må kun benyttes farver indenfor farvekort angivet på bilag 10. Træbeklædning må fremstå i naturlig farve eller fremstå malet iht. farveskala bilag 10.

7.4. For delområder 2-3 skal bebyggelsen indenfor hver byggefelt udføres som en samlet bebyggelse med arkitektonisk sammenhæng i både farver og materialer efter byrådets godkendelse. Samtidigt skal variation i byggeriet tilstræbes, herunder ved vandrette og lodrette forskydninger i bygningskroppen, samt placering af tilbygninger.

7.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 7.2.

Generelt

7.6 For delområde 1-3 skal mindre bygninger som garager, kundevognshuse, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende etableres med facader i træ, stål, eller tegl. Mindre bygningsdele, tagrender, konstruktioner og lignende kan etableres i andre materialer. Herudover kan der opføres drivhuse og lignende i transparent materiale som glas, plast og lignende.

Materialerne skal som udgangspunkt fremstå ubehandlet, eller med en farve indenfor vedlagte farveskema bilag 10

7.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 0,5 m. Øvrig sokkel skal dækkes af facadematerialet.

Tage

Delområde 1:

7.8 For delområde 1 kan tagbeklædning udføres som tagpap/tagdug eller grønne tage beplantet med eksempelvis stenurt. Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader, dog må solceller og solfangere ikke have et glanstal større end 20.

Delområde 2-3

7.9 Til tagbeklædning på boligbebyggelse i delområde 2-3 må der ikke anvendes plast eller gummi.

7.10 Tagpap uden listedækning må ikke anvendes på boligbebyggelse med mindre taghældningen er under 10°.

7.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

7.12 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader, dog må solceller og solfangere ikke have et glanstal større end 20.

7.13 Beboelsesbygninger må udføres med ensidig taghældning, saddeltag, asymmetrisk sadeltag eller fladt tag. Men ensartet indenfor det enkelte byggefelt. Fælleshuse, carporte, udhuse og lignende må udføres med tage som beboelsesbygninger eller flade tage.

Skiltning

Delområde 1

7.14 Der kan inden for delområde I opsættes en fælles skiltepylon for ejendommens erhverv med en placering efter princippet som vist på kortbilag 6. Pylonen må have en maks. højde på 6 m og en maks. bredde på 1,6 m.

Derudover kan der opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen med en placering efter princippet som vist på kortbilag 6. Skiltet må have en maks. højde på 1,5 m. Skiltet må ikke hindre oversigten ved ind og udkørsel. Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med f.eks. varelevering og indgang til butikken.

7.15 Pylonen må maksimalt placeres i en afstand på 35 m fra butikkens facade.

Facadeskiltning

Delområde 1

7.16 Facadeskiltning må kun være med enkelte løse bogstaver. Skiltning der har karakter af facadebeklædning påsat murflade må ikke finde sted ud over de markerede områder på facaden som vist på Kortbilag 8.

Belysning på skilte

Delområde 1

7.17 Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres som lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan dog også belyses bagfra, således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant. Skilte kan belyses med spot, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Ingen belysning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer.

Skilte på tag

7.18 Der må ikke skiltes på tage.

Reklamering

7.19 For delområde 1 må der opsættes reklamer på facader og gavle som angivet i princippet på bilag 8 - fig. A og fig. B.

For delområder 2-5 må der ikke opsættes reklamer.

Flag

7.20 I delområde 1 må der maks. opsættes 1 reklameflag/banner på facade mod Gl. Nykøbingvej og/eller Odsherredvej, dimensioneret med en maksimal højde på 2 meter og længde på 6 meter.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING

Delområde 1

8.1 For delområde 1 må der i forbindelse med nedrivning og byggemodning foretages den nødvendige terrænregulering til placering af den nye bebyggelse og de tilhørende støttemure, som skal skabe plads til vejforbindelse, parkering og varegård i henhold til Bilag 10.

8.2 For delområde 1 skal der sikres de nødvendige afværgeforanstaltning til sikring af grundvandet.

8.3 For delområde 1 kan der etableres træer på parkeringspladsen i princippet som angivet på kortbilag 8

Delområde 2-3

8.4 For delområde 2-3 er der efter opførelsen af bebyggelsen og støttemurene kun tilladt at terrænregulere indtil +/- 1 m i forhold til anlagt terræn.

Dette skal ske efter principper som vist i bilag 9 om terræn regulering

8.5 For delområde 2-3 må der foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og i forbindelse med placering af bebyggelsen på den enkelte grund.

8.6 For delområde 2-3 skal niveauspring mellem haver og fælles opholdsarealer optages i grønne skråningsanlæg, der må udføres med maksimale hældninger på 1:2.

8.7 For delområde 2-3 gælder at terrænforskelle langs naboskel skal sikres mod jordskred og vand ved etablering af støttemure på egen grund.

8.8 For delområde 2-3 gælder at støttemure ikke må være højere end 1,8 m og skal udføres som stensætninger i belægnings sten eller mark sten.

8.9 For delområde 2-3 skal der etableres fælles affaldsøer med kildesortering som angivet i princippet på kortbilag 6. Placering af renovation skal overholde Odsherred Kommunes regulativ for husholdningsaffald. Affaldstativer, affaldsspande og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer.

8.10 Efter byggemodning må der udover støttemure ikke terrænreguleres med en hældning på mere end 1:2 (se illustration b). Dette gælder dog ikke ved etablering af legeområder, kælkebakker og lignende.

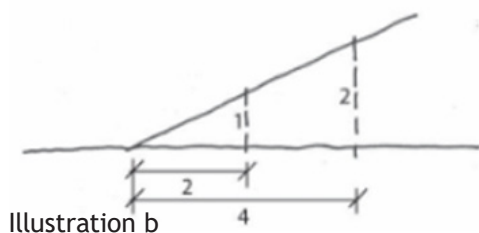


Illustration b

Delområde 4

8.11 For delområde 4 må der foretages den nødvendige terrænregulering så der kan anlægges et regnvandsbassin med et skråningsanlæg på 1:5

Delområde 5

8.12 Terrænregulering og placering af volde og bakker inden for delområde 5, skal ske i henhold til principperne angivet i kortbilag 6. Ligeledes skal udformning og bearbejdning af jordvolde eller bakker følge principperne som angivet på bilag 9.

Generelt

8.13 Inden for lokalplanen kan der foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin og LAR-løsninger.

8.14 Der kan etableres jordvolde og/eller bakker inden for delområderne. Udformning og placering af jordvolde eller bakker skal følge principperne som vist på kortbilag 6 og bilag 9.

Hegn

8.15 Hegn mod vej og naboskel, må kun etableres som levende hegn eller lyddæmpende hegn. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn i midten eller på indersiden af det levende hegn.

Fællesarealer

8.16 Beplantning inden for lokalplanens område må kun være egnskaraktéristiske hjemmehørende træer og buske jf. kommunens Naturplejefolder - Vejledning om naturpleje i sommerhusområder 2005.

8.17 Fællesarealer og områder til rekreative funktioner skal anlægges efter princippet som vist på kortbilag 6.

8.18 Fællesarealer skal beplantes med en frøblanding, der fremmer biodiversitet og driftes med et ekstensivt plejeniveau, dog kan der anlægges

trapestier eller etableres slåede stier. Ydermere kan fællesareal beplantes med solitære træer samt mindre lunde.

8.19 Fællesarealer kan indrettes med rekreative funktioner som boldbaner, naturlegeplads, bålplads o.lign. og placeres som angivet i princippet på kortbilag 6

§ 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

9.1 El- og teleskabe skal placeres umiddelbart i tilknytning til den enkelte ejendoms bebyggelse.

9.2 Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning eller ved individuel opvarmning. Evt. pligt til tilslutning til varmeværk behandles henhold til varmforsyningsloven, senest i forbindelse med byggemodningsprojekt i lokalplanens område.

9.3 Lokalplanens område skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

9.4 Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til udvidelse af kapacitet i Odsherred Forsynings bestående overfladebassin på matr. nr. 5bx. Arealudlæg skal have et samlet overfladeareal på minimum 500 m². Supplerende bassiner kan udføres som flere mindre bassiner med individuel overfladeareal på minimum 100 m², eller et større bassin med overfladeareal på minimum 500 m². Endeligt kan det supplerende bassin udlægges som en udvidelse af det bestående bassin. Eksempler på arealudlæg fremgår af princippet på kortbilag 6.

Endelig placering og udformning afstemmes med Odsherred Forsyning.

§ 10 ANTENNEANLÆG

10.1 Udvendige radio-, og tele- og tv-antener, samt paraboler skal opsættes således at størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne ikke virker skæmmende.

10.2 Der må kun opsættes 1 stk. parabol eller radio-, tele- og tv-antenne pr. bolig.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug, før følgende er gældende:

Delområde 1:

- at veje, stier og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 5
- at de i udbygningsaftalen nævnte infrastrukturanlæg er etableret

Delområde 2-3

- Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den pågældende bebyggelse er tilsluttet varmforsyning.
- at veje, stier og parkering i det pågældende delområde er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- at belysning etableres i forbindelse med at veje og stier etableres ved

udbygning af boliger i fase 2-3 jf. principperne vist i kortbilag 5.

- at anlæg af fælles friarealer i tilknytning til det pågældende boligområde er udført i overensstemmelse med § 8.
- Ved etapevis opførelse skal ovenstående være opfyldt for den enkelte etape før ibrugtagning.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens delområde 2-3 med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Odsherred Kommune. Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne omfattet af delområde 2 og 3, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer, beplantningsbælte mv.

Opgaver

12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Vedtægter

12.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Odsherred Kommune.

Oprettelse

12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Odsherred Kommune kræver det.

Foreningens størrelse

12.5 Grundejerforeningen skal, hvis Odsherred Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 13 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

13.1 Tinglyste servitutter og deklARATIONER, der er uforenelig med lokalplanen, vil blive ophævet.

Følgende dokumenter ophæves inden for lokalplanens område:

-servitut tinglyst med følgende dato/løbenummer 20.05.1981-12100-20 afly-

ses for så vidt angår lokalplanens område.

13.2 Med den endelige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses følgende lokalplaner for så vidt angår lokalplanens område:

- Lokalplan: BV5, Odsherred, Boligområde Kirkevej / Egegårdsvej, Nr. Asmindrup Aflyses delvist
- Lokalplan: 3F.1, Odsherred, Bo-tilbud ved Lårbakken Aflyses helt
- Lokalplan: 2011-40, Odsherred, Nr. Asmindrup Friskole Aflyses helt

§14 RETSVIRKNINGER

14.1 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. Lov om planlægning, § 18.

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

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

14.2 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3 I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse.

14.4 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20)

14.5 Forslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra dato for forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil dato: et år efter offentliggørelsen.

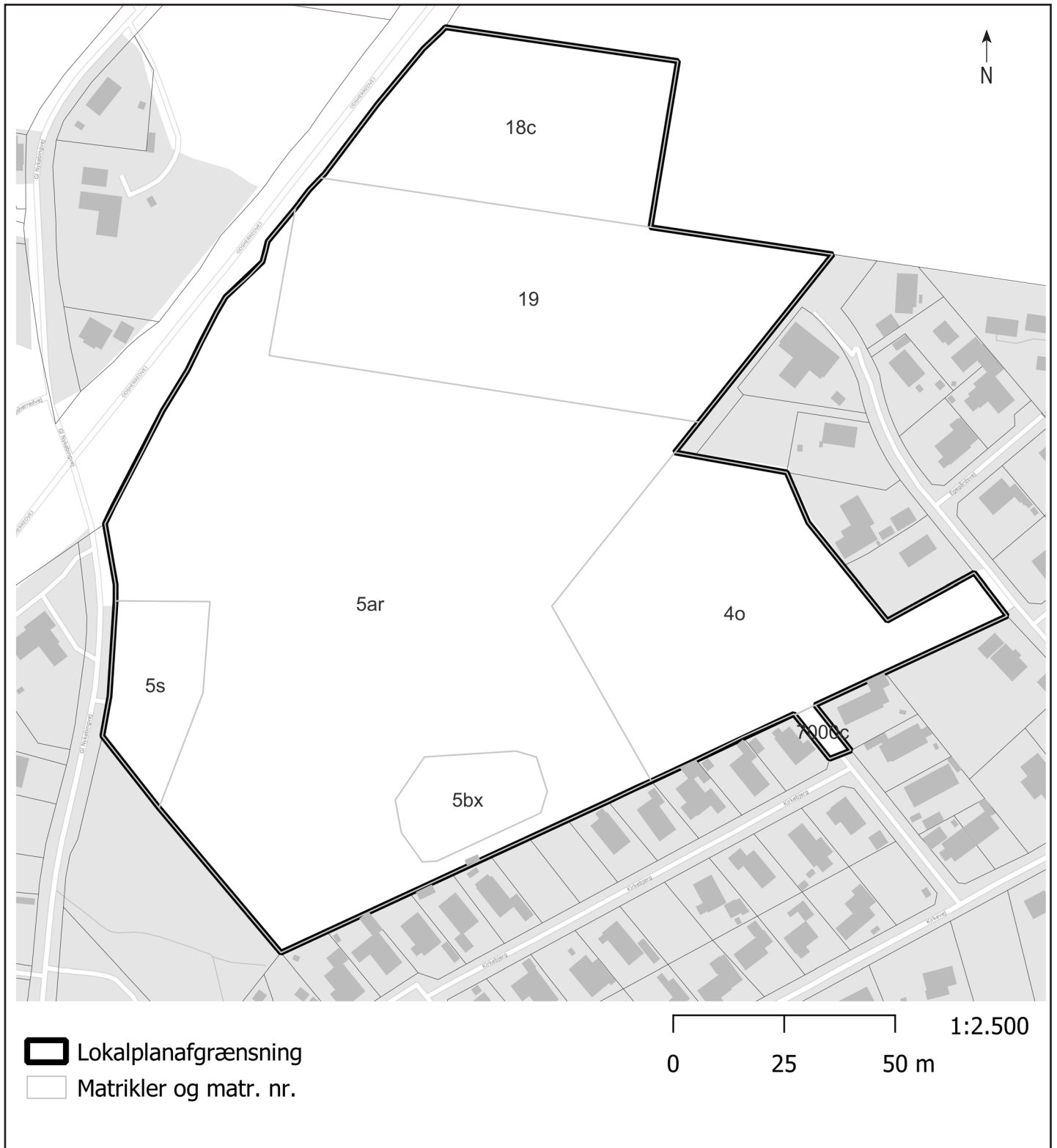
VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 2022-03 er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den 29. nov 2022

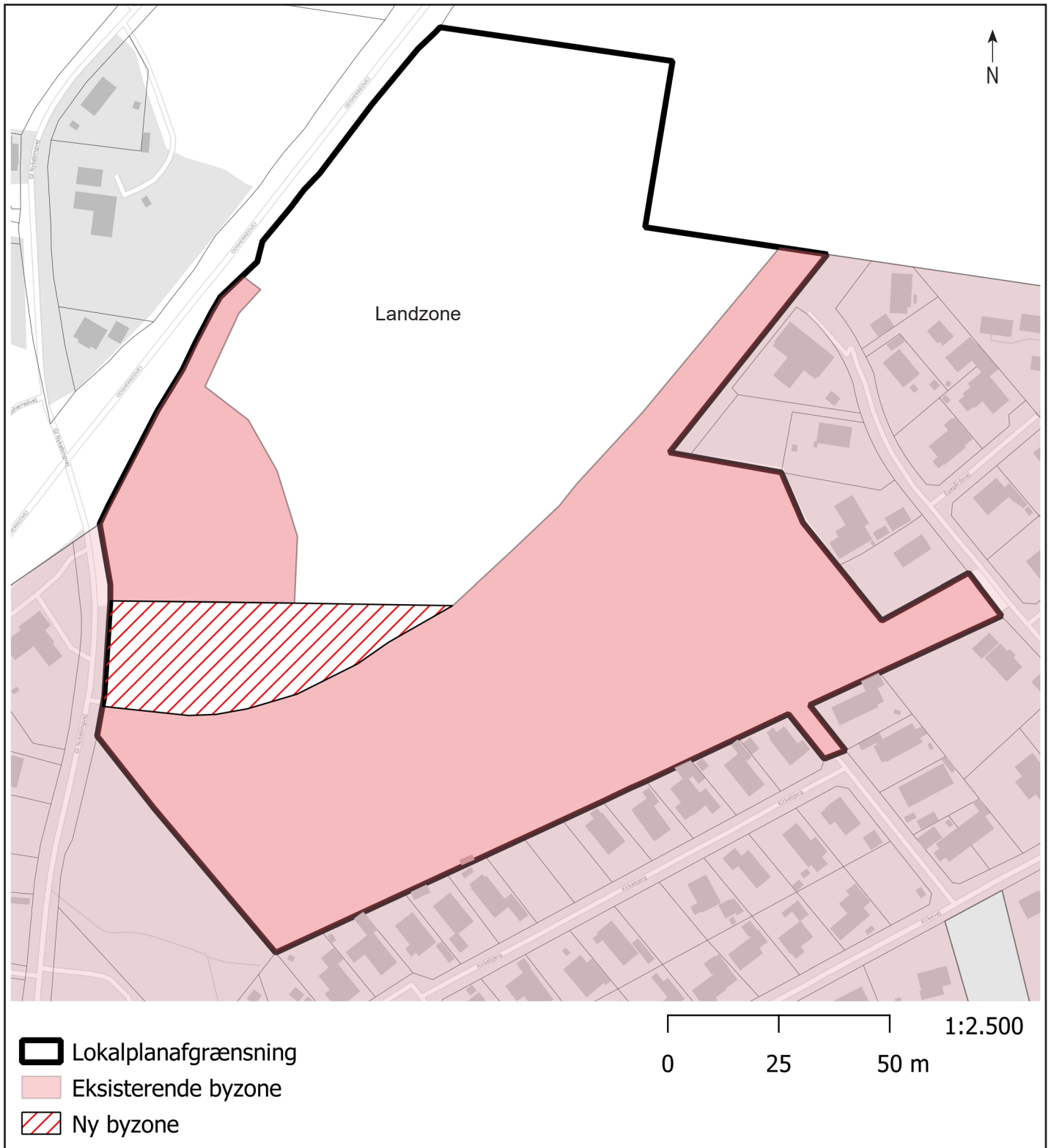
Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

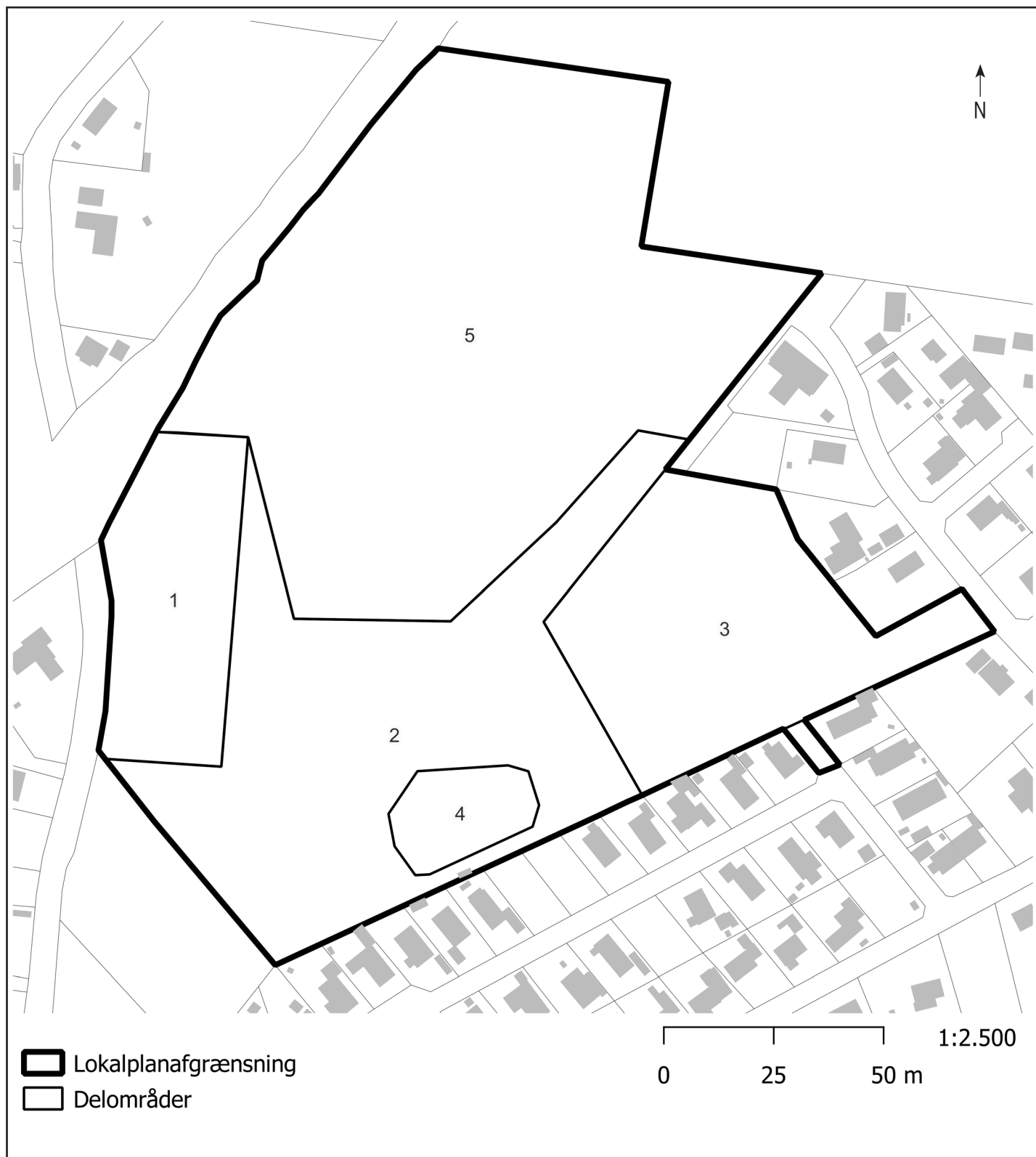
KORTBILAG 1: LOKALPLANAFGRÆNSNING OG MATRIKLER



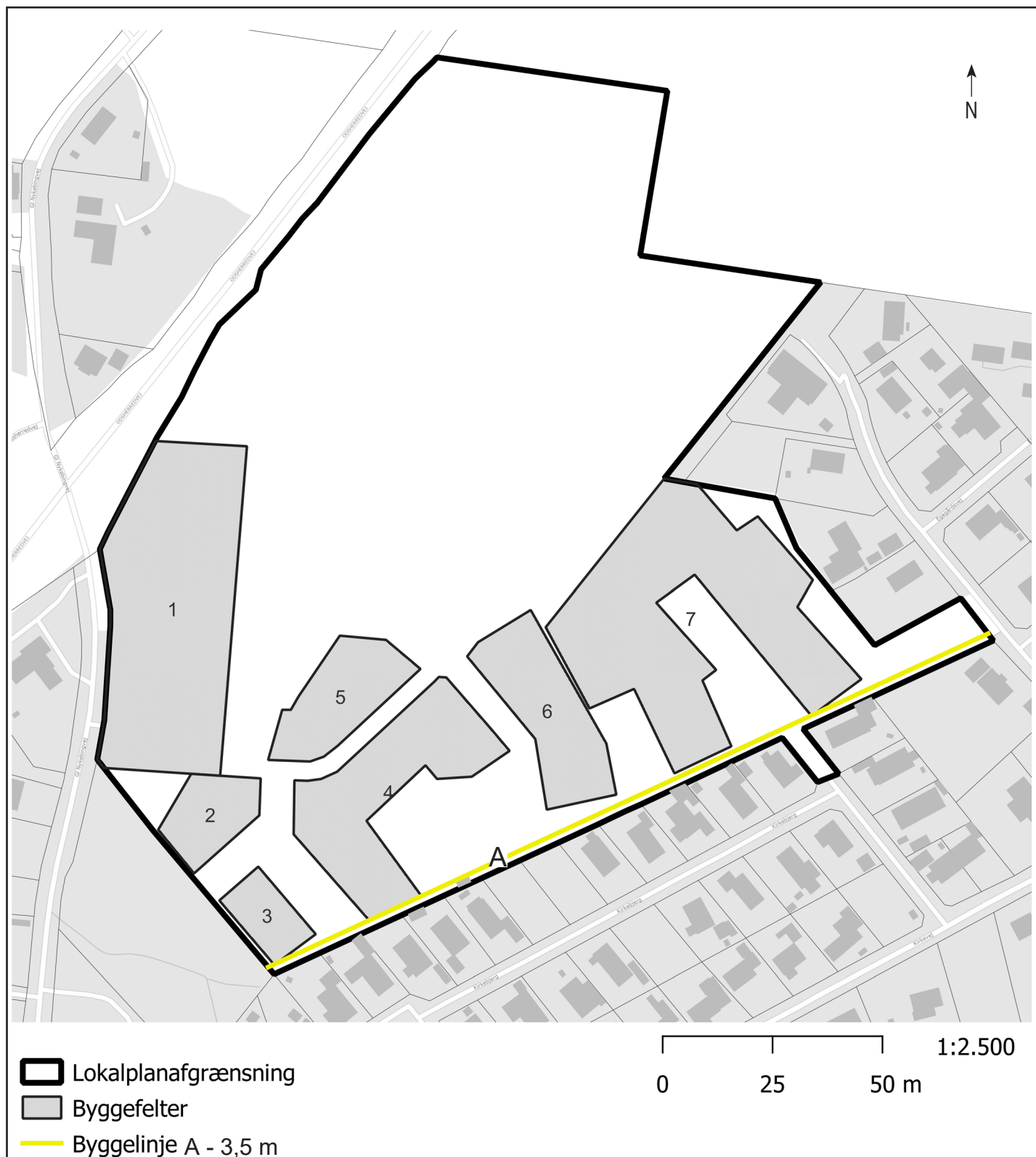
KORTBILAG 2: ZONEKORT



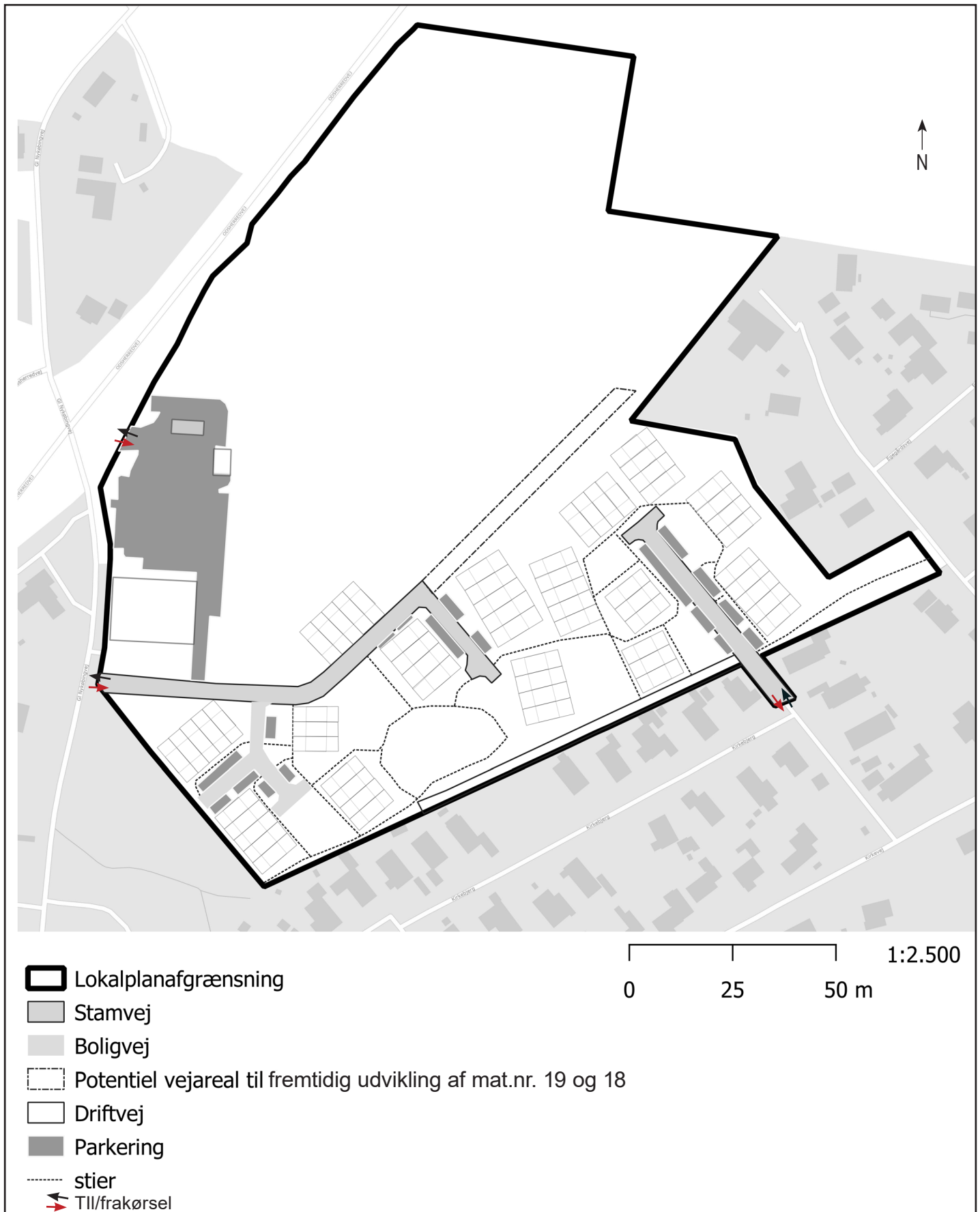
KORTBILAG 3: DELOMRÅDER



KORTBILAG 4: BYGGEFELTER



KORTBILAG 5: PRICIPPER FOR ANLÆG AF VEJ, STI OG PARKERING

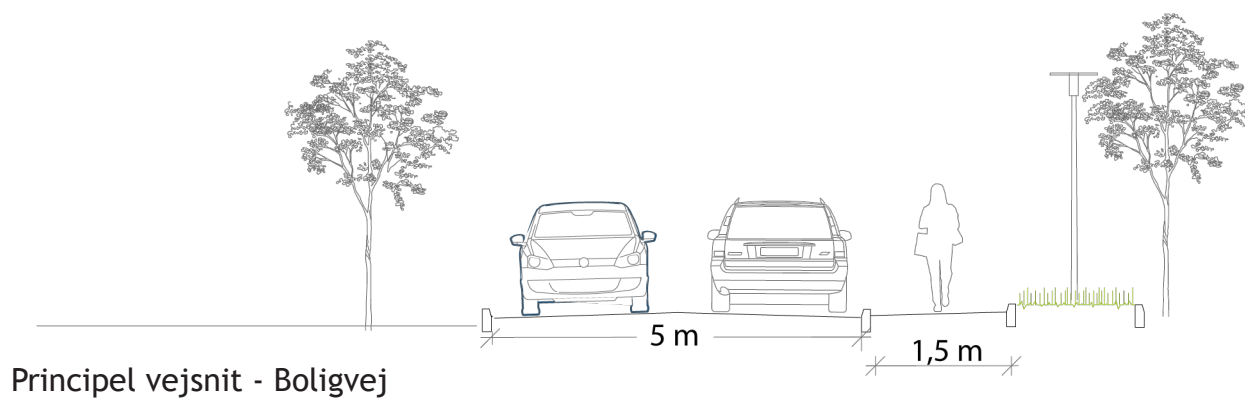
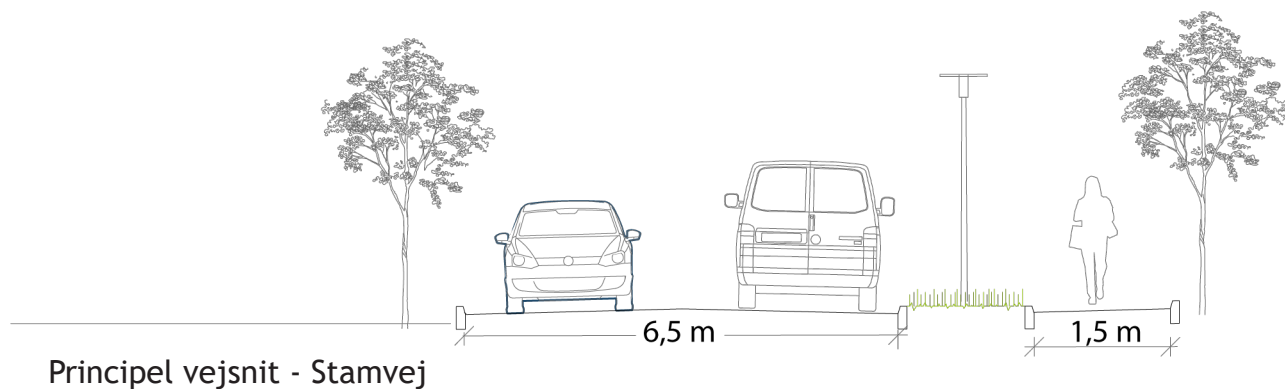


KORTBILAG 6: VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN



- | | | |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------|
| Lokalplanafgrænsning | Parkering | Butik og tankanlæg |
| Boliger | Vej | Landzone |
| Rekreative funktioner | Potentiel vejudlæg | Fællesarealer |
| Tekniskanlæg | Stier | Affaldsøer |
| | Principel terræn udlæg og koter | |

BILAG 7: VEJPROFIL



BILAG 8: VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN OG EKSEMPEL PÅ FACADEUDTRYK FOR DAGLIGVAREBUTIK



Illustrationsplan(vejledende)

Facade princip - Set fra Gl. Nykøbingevej

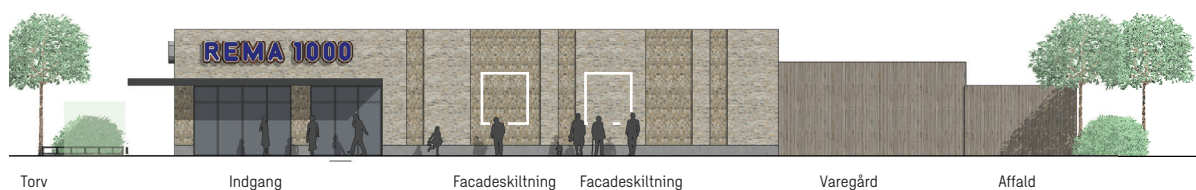


fig. A.

Facade princip - Set fra parkeringsplads

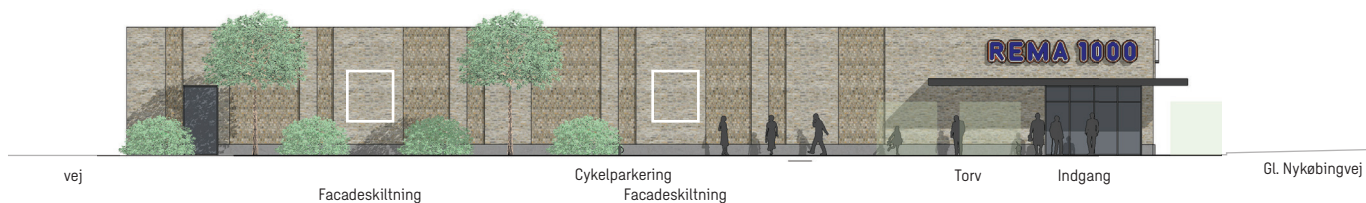


fig. B

Bilag 9. Principper for terrænbearbejdning og jordhåndtering

Der er tre overordende mål ved ved principperne for terrænbearbejdning og jordhåndtering.;

1: En 'klog' jordhåndtering der understøtter en øget biodiversitet.

2: Håndtering af så meget jord som muligt inden for projektområdet, så der ikke skal bortkøres overskydende jord.

3: Terrænbearbejdning der understøtter en stor landskabelig variation og danne oplevelsesrige rum i sammenhæng med håndtering af overfladevand.

Biodiversitet er et udtryk for den biologiske mangfoldighed eller variationen af det levende i naturen. Der er stor biodiversitet, hvor der findes mange forskellige arter i rigelige mængder, der er ligeligt fordelt.

Stor biodiversitet er tæt forbundet med mange forskellige levesteder og gode muligheder for at indgå i fødekæder og fødenet.

Levestederne skal tilbyde de enkelte arter føde, skjul, formeringsmuligheder og vand.

Muld er i forhold til biodiversi-

tet uønsket, da den næringsrige muld sikrer en god vækst for hurtigt voksende arter og skaber en meget ensartet sammensætning af planter, og dermed også et meget ensartet dyreliv.

Groft sagt kan det siges på følgende vis: Der er få "stærke" arter som eksempelvis græsser, brændenælde og tidsler, som klarer sig godt i næringsrig og muldholdig jord, mens mange hjemmehørende arter og især urter, klarer sig godt i næringsfattig jord (mineraljord/råjord).

Når jorden er næringsrig vil de få "stærke" arter vinde over alle de arter der har det bedst i mere næringsfattige forhold.

Håndteringen af muld, råjord/mineraljord, grus og sand i Nr. Asmindrup skal ske med henblik på at understøtte størst mulig biodiversitet og skabe et varieret og interessant landskab.

Størstedelen af arealerne indenfor lokalplanområdet og de tilstødende arealer i Nr. Asmindrup, er i dag landbrugsarealer, hvorfor det antages, at der ligger et muldlag på omkring 30-50 cm, under dette lag ligger den mere næringsfattige mineraljord. Hvis det øverste muldlag

fjernes er jordbunden i området meget sandholdig og næringsfattig. Dette er et godt udgangspunkt for at fremskynde nogle områder med mere næringsfattig overflade.

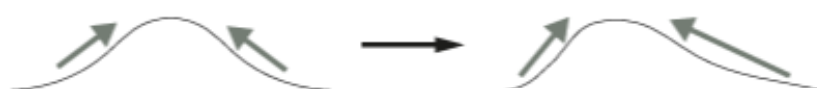
Det er dog et ønske at holde så meget af den eksisterende muld på området som muligt, så derfor er der i den mere detaljerede bearbejdning af området, arbejdet med følgende principper:

Areal for jordafgravning

Der vil primært ske afgravning af et stort areal indenfor delområde I i forbindelsen med etableringen af dagligvarebutik, vejforbindelser og parkering. Alle øvige arealer indenfor lokalplanområdet vil der kun ske mindre afgravning, anlæg til lokal afledning af regnvand, eller benyttes til udlægning af jord.

Terrænbearbejdning

Ved udlægning af muld/jord skal der arbejdes med forskellige hældninger på skråningsanlæg og organiske former jf. figur A1-A2.



A1 - Fra ens hældning til varierende hældninger





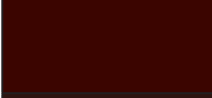

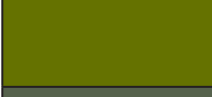



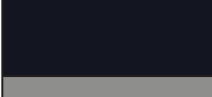


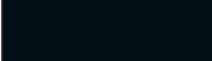
A2 - Jordudlægning fra plan til organisk former

BILAG 10: FARVEKORT

Facadefarver

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Farver • mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgul, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - danskhvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)

Sort - sortgråfit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød - .

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.

BILAG 11: VISUALISERING AF SITUATIONSPLANEN

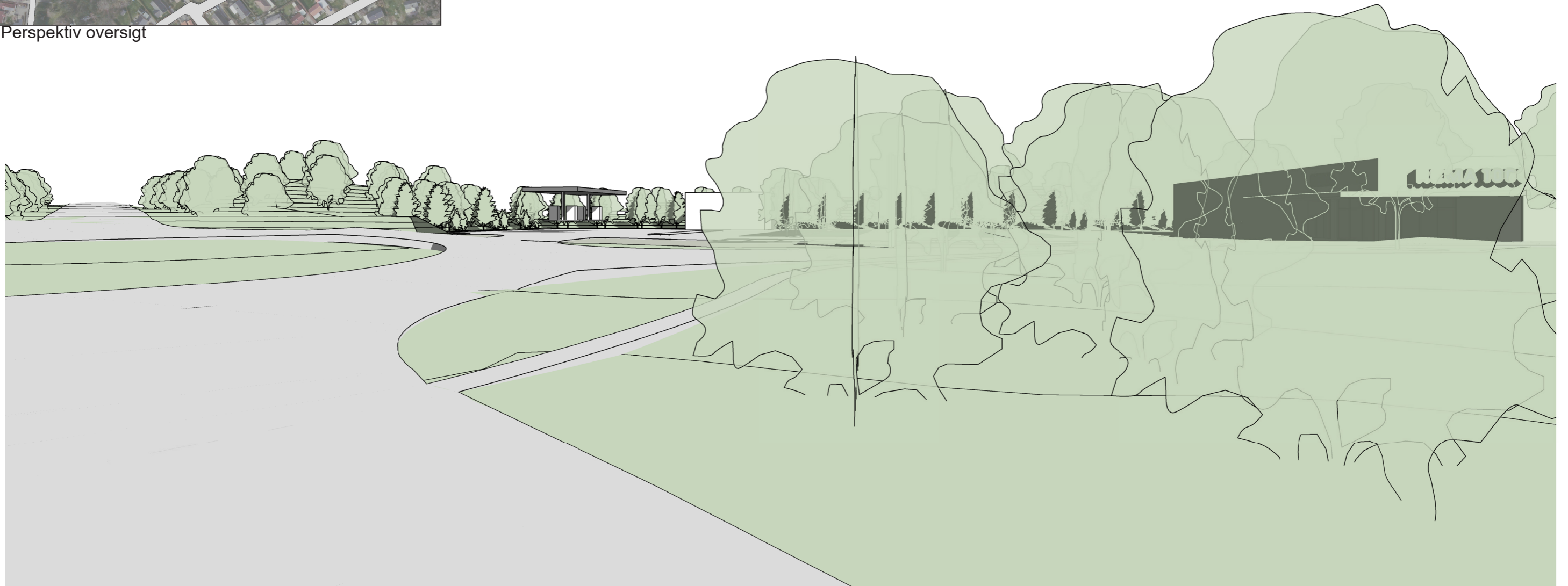


Lokalplanområdet set fra sydøst

BILAG 12: VISUALISERING



Perspektiv oversigt



Perspektiv 1 - Lokalplanområdet set fra syd via Odsherredvej

BILAG 12: VISUALISERING



Perspektiv 2 - Lokalplanområdet set fra vest via Gl. Nykøbingvej

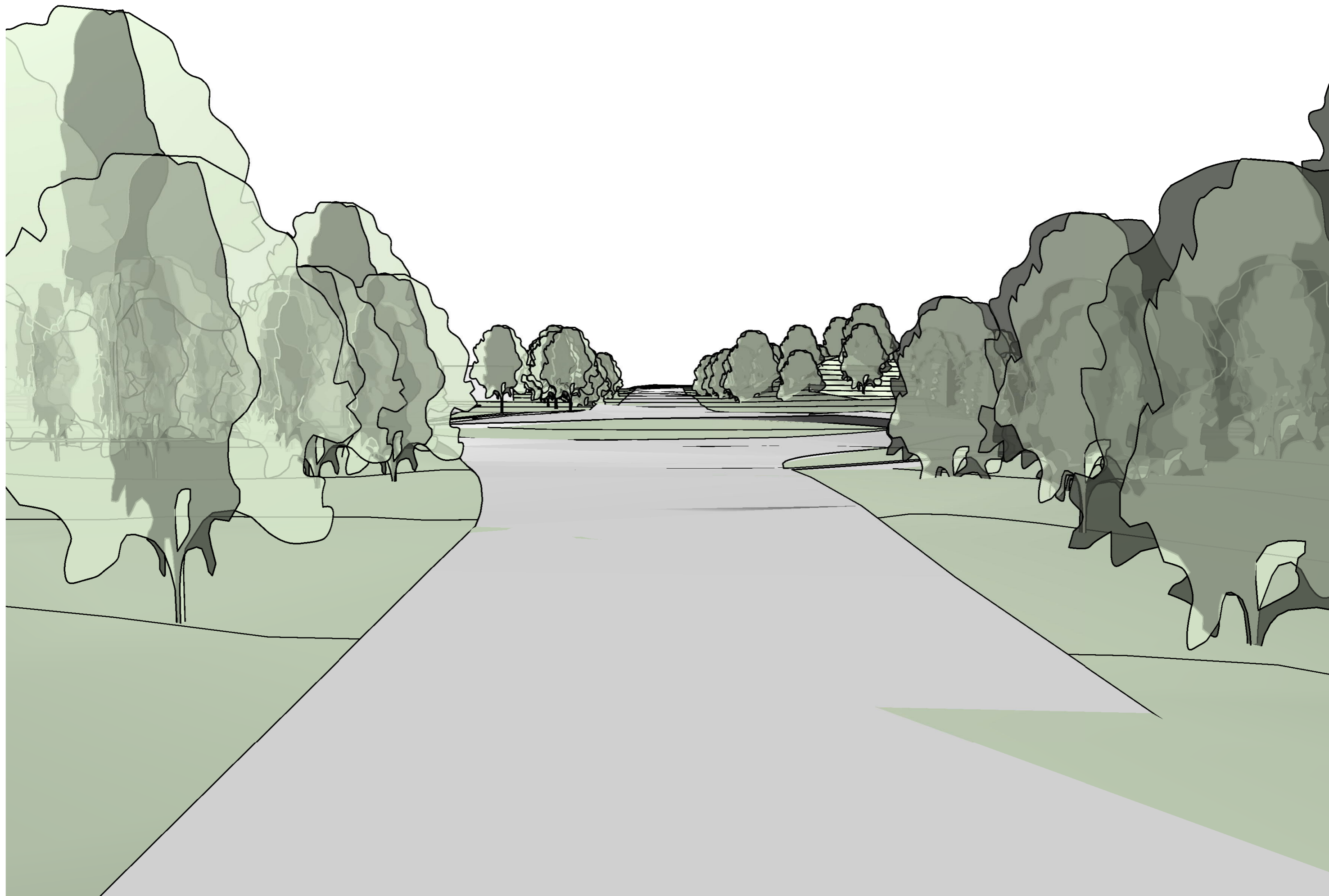
BILAG 12: VISUALISERING



Perspektiv 3 - Lokalplanområdet set fra nord via Odsherredvej



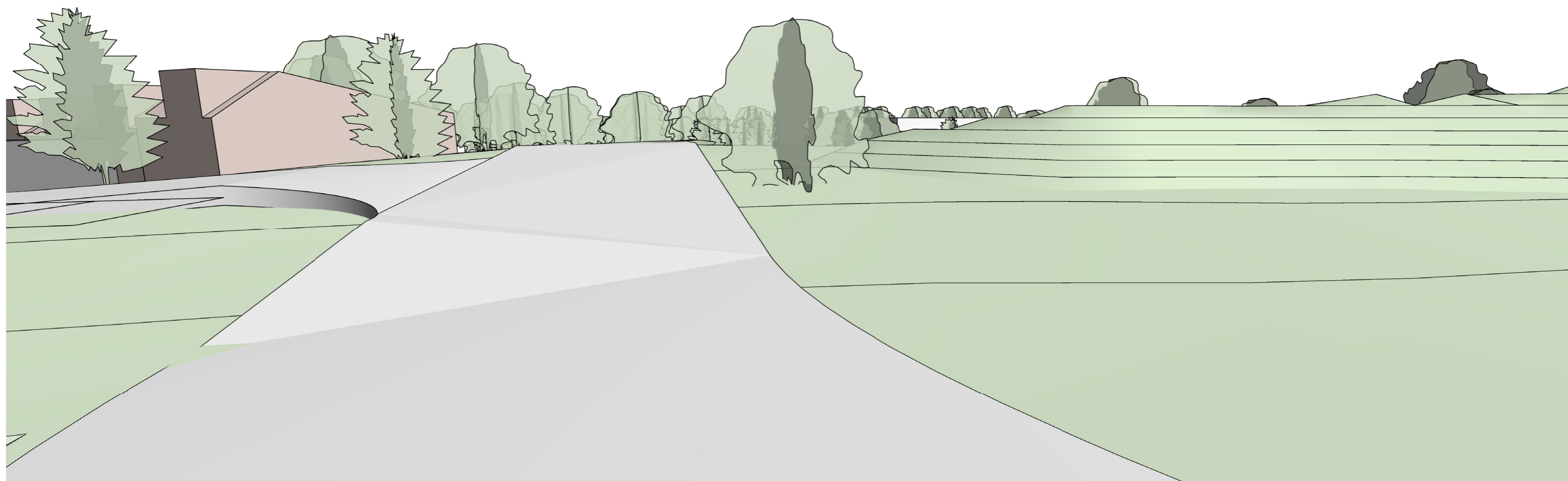
Perspektiv 4- Lokalplanområdet set fra syd via Nykøbingvej



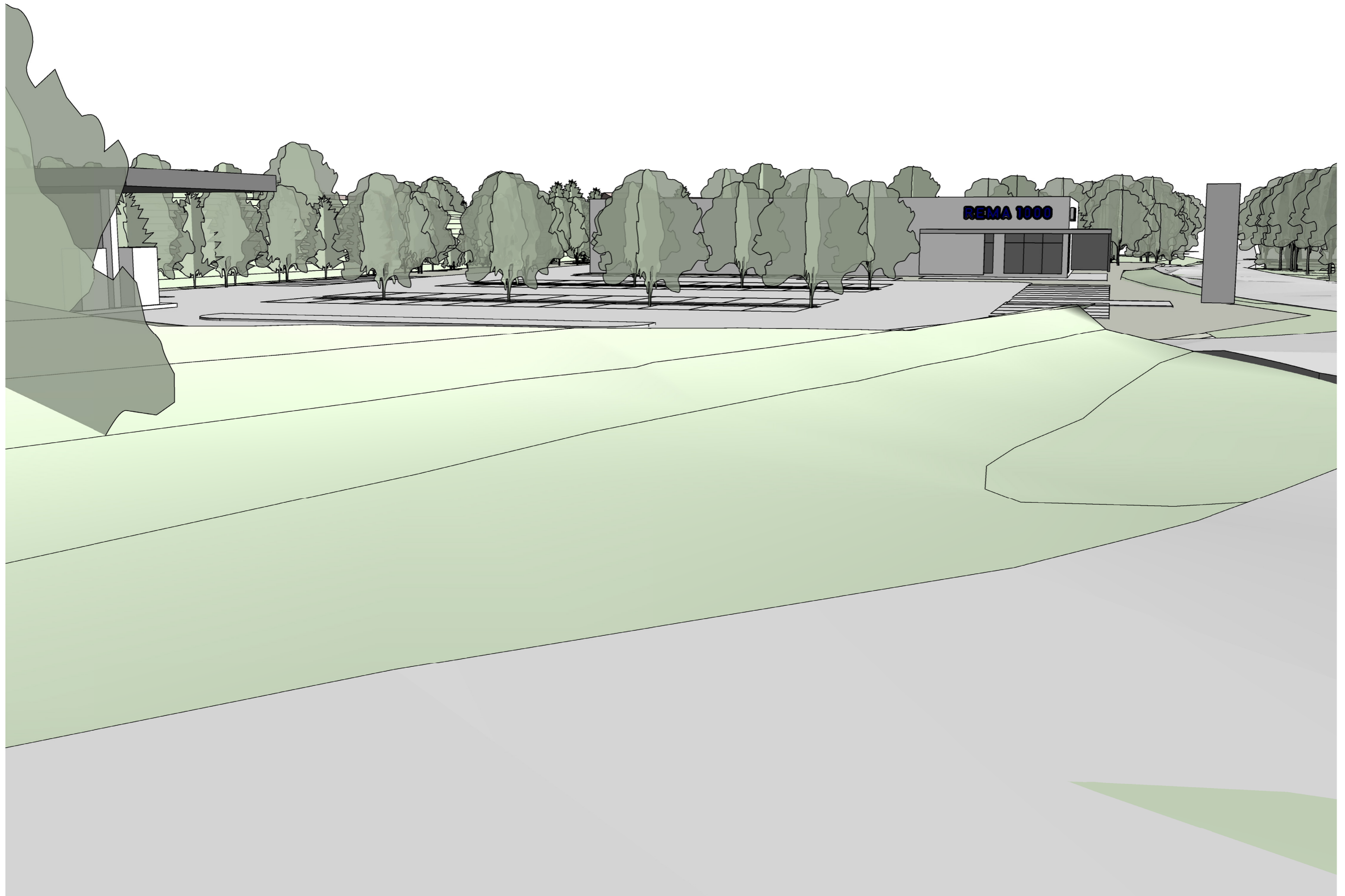
ε Perspektiv 5 - Lokalplanområdet set fra syd via Odsherredvej



Perspektiv 6 - Lokalplanområdet set fra nord via Odsherredvej



Perspektiv 7 - Lokalplanområdet set fra stamvej



Perspektiv 8 - Lokalplanområdet set fra matrikel 5ae, Svinninge By, Nr. Asmindrup

CENTER FOR MILJØ OG TEKNIK | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

59 66 66 66

odsherred.dk | plan@odsherred.dk

Juni 2019 | Layout: Kommunikation og Projekter