



LOKALPLAN 2023-03

BLANDET BOLIG OG ERHVERV PÅ
ESTERHØJVEJ I ASNÆS



FORSLAG

LOKALPLANEN ER UNDER UDARBEJDELSE

Indholdsfortegnelse

Offentlig bekendtgørelse	1
Redegørelse	2
1. Baggrund og formål	4
2. Stedsanalyse	7
Fremtidige forhold	13
3. Anvendelse	14
4. Udstykning	15
5. Trafik, veje, stier og parkering	16
6. Bebyggelsens placering og omfang	18
7. Bebyggelsens udseende	21
8. Ubebyggede arealer	25
9. Miljøforhold	28
10. Lednings- og forsyningsforhold	29
11. Grundejerforening	30
12. Servitutter, lokalplaner og byplansvedtægt	31
13. Betingelser for ibrugtagning	32
Bestemmelser	33
1. Baggrund og formål	34
2. Område- og zonestatus	35
3. Anvendelse	36
4. Udstykning	37
5. Trafik, veje, stier og parkering	38
6. Bebyggelsens placering og omfang	39
7. Bebyggelsens udseende	42
8. Ubebyggede arealer	44
9. Miljøforhold	45
10. Ledings- og forsyningsforhold (tekniske anlæg)	46
11. Grundejerforening	47
12. Servitutter, lokalplan og byplansvedtægt	48
13. Betingelser for ibrugtagning	49
14. Retsvirkninger	50
Kort og bilag	52
Bilag 1 - Lokalplanafrænsning, deleområder og byggefelter, matrikelkort	53
Bilag 2 - Veje, Stier og Parkering	55
Bilag 3 - Illustrationsplan, beplantningsplan	57
Bilag 4 - Farvekort	58

Bilag 5 - Materialer	59
Bilag 6 - Arkitektonisk kvalitet tjekliste	60
Miljøscreening (PDF)	61
Screeningsafgørelse	62
Kommuneplantillæg	63
Kommuneplantillæg	64

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan har været i offentlig høring i perioden [dato. md 202X - dato. md 202X].

Vedtagelsen af lokalplanen er offentligt bekendtgjort den [dato. md 202X] på Plandata.dk

Din mulighed

Det er muligt at klage over Byrådets vedtagelse af lokalplanen i op til 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse. Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse.

Klagevejledning

Klage over den endelige vedtagelse af lokalplanen kan indgives til Planklagenævnet. En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen inden klagefristens udløb (ved midnat, den dato klagefristen udløber).

Når klagen sendes, betales et gebyr - med betalingskort - i Klageportalen. Klagegebyrets størrelse kan ses på nævnets hjemmeside.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du snarest, og inden klagefristens udløb, sende din klage til kommunen med en begrundet anmodning om fritagelse. Hvis du er fritaget for at bruge digital post af kommunen bedes du oplyse dette i din anmodning. Kommunen videresender herefter din anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning imødekommes. Du får besked direkte fra Planklagenævnet om din anmodning imødekommes.

Kommunens afgørelse kan også indbringes direkte for domstolene. Det skal ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af planen. Se mere om klageregler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på www.naevneneshus.dk.

Redegørelse

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer at hensyn tages til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil typisk indeholde bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken beplantningstype, friarealer o.lign. skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og kommuneplan?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner. Lokalplaner er bindende for den enkelte grundejer.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan, sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentligheds perioden er slut, vurderer byrådet i hvilken udstrækning, man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for ejendomme inden for planens område. Det betyder at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

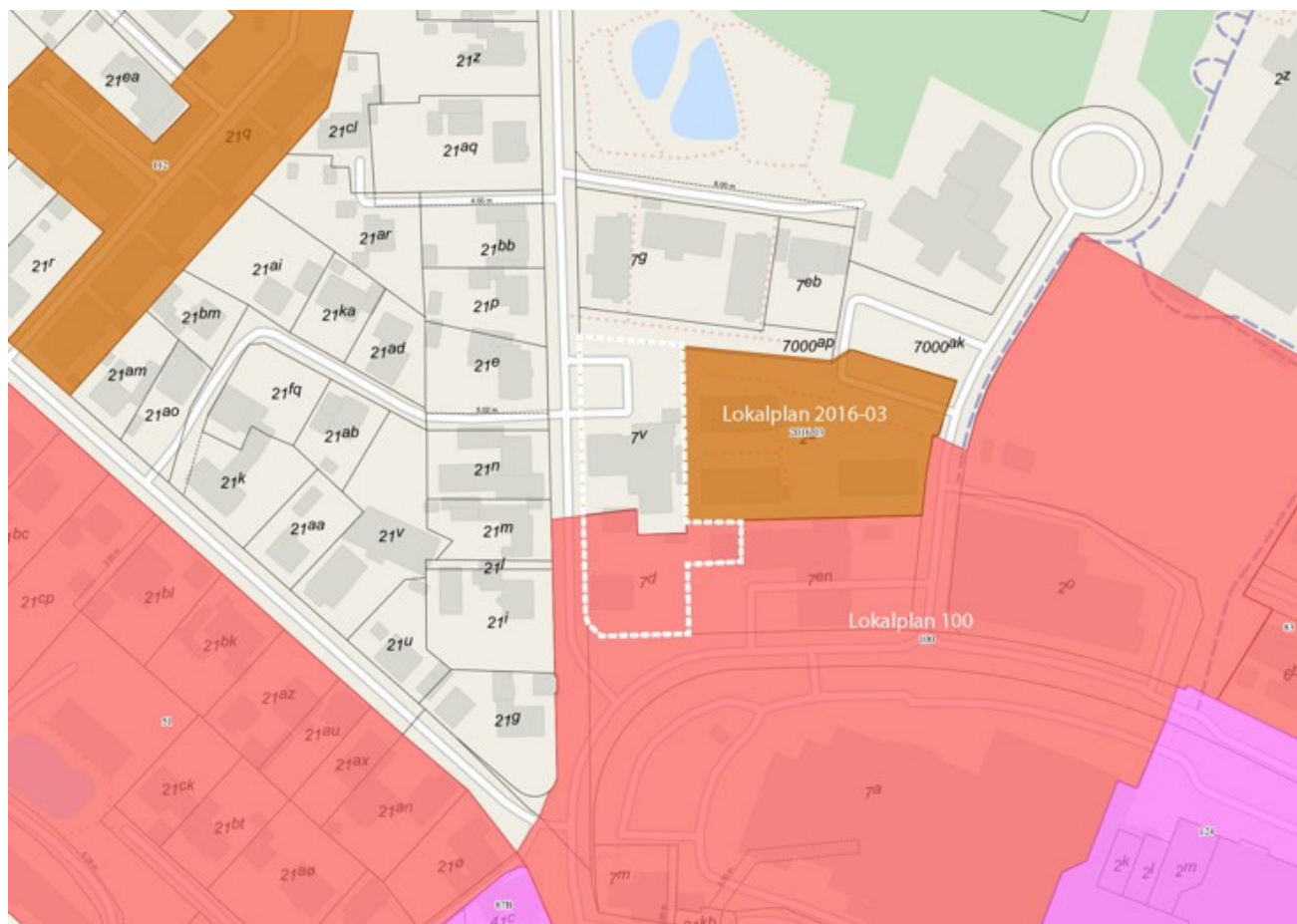
1. Baggrund og formål

Baggrunden

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe et nyt boligområde ved Esterhøjvej tæt på Asnæs Center, hvor der er plads til boliger og erhverv i tråd med kommuneplanens hensigt boligudbygning i hovedbyerne.

Området ligger i byzone og er delvist lokalplanlagt. Nærværende lokalplan 2023-03 justerer plangrundlaget så der gives mulighed for en øget mængde etageboliger, i et allerede eksisterende byområde.

Lokalplanen medfører en aflysning af Lokalplan 100, hvad angår dennes bestemmelser for det pågældende område, matrikel nr. 7d, Asnæs By.



Lokalplanområdet dels lokalplanlagt med lokalplan 100, som skal aflyses for lokalplanområdet



Lokalplanområdet og bebyggelse

Formålet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for en harmonisk og bæredygtig udvikling af området ved Esterhøjvej i Asnæs Bymidte, så det bliver et attraktivt bolig- og erhvervsområde. Lokalplanen skal sikre en helhedsorienteret byudvikling, hvor ny bebyggelse indpasses i den eksisterende bystruktur, og der skabes gode rammer for både beboere og erhvervsdrivende.

Lokalplanen er udarbejdet for at opfylde kommuneplanens mål om at styrke boligudbygningen i hovedbyerne og skabe en tættere bystruktur i Asnæs Bymidte. Området ligger nær Asnæs Center, hvilket giver mulighed for at kombinere boliger og erhverv tæt på byens faciliteter. Planen skal fremme en bæredygtig byudvikling ved at sikre gode trafik- og stiforbindelser samt tilstrækkelige parkerings- og opholdsarealer.

Hovedformål med lokalplanen er:

- At give mulighed for opførelse af etagebyggeri på 2,5 etage med en bebyggelsesprocent på mellem 80 og 100, hvilket bidrager til en øget boligkapacitet i området.
- At sikre, at ny bebyggelse opnår en høj arkitektonisk og funktionel kvalitet, der harmonerer med det omkringliggende miljø og skaber et attraktivt bybillede.
- At sikre, at bebyggelsen efterlader tilstrækkelige udendørs opholdsarealer og forbindelser for gående og cyklende, hvilket fremmer en sund og aktiv livsstil blandt områdets beboere.
- At sikre tilstrækkelige grønne områder og beplantning, der bidrager til områdets æstetiske værdi og miljømæssige bæredygtighed.
- At forebygge risikoen for oversvømmelser ved at sikre, at overfladevand håndteres effektivt gennem permeable belægninger og andre vandafledende foranstaltninger.

2. Stedsanalyse

Lokalplanområdet

Området har en topografi med et lille terrænfald fra vest mod øst, i hovedtræk på 1 meter. Området afgrænses naturligt af en række træer der står langs Parkstien mod nord.

Området ligger på grænsen mellem centerområdet og et boligkvarter. Boligkvarteret er bebygget med énfamiliehuse i 1,5 plan, på selvstændige parceller. I området er der en blanding af røde mursten og pudset murværk. De ligger placeret nogle meter ind på grunden. Huse har sadeltage og nogle har frontkviste og halvvalmede tage. Det giver området en særlig karakter.



Esterhøjvej set fra syd



Et eksempel på huse med frontkvist og halvvalmede tage

Arkæologi

Arkiver og kort viser, at der i sagsarealets umiddelbare nærhed er fundet flintredskaber fra stenalder. På matrikel 21bb er der opsamlet en sleben flintøkse, imens der på matrikel 7en er registreret samlede fund fra markerne tilhørende en tidligere gård beliggende på stedet (pkt. 181 & 256 på kortbilag). Grundet terrænregulering som anes på højdemodeller, samt den nyere bebyggelse og tilhørende befæstelse af arealet til p-pladser, vurderer museet ikke at der er risiko for at ødelægge væsentlig arkæologisk information ved jordarbejder.

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Vestsjælland, jf. Museumsloven.

Kommuneplan 2021-2033

Asnæs er en af kommunens hovedbyer, en 'Centerby' med et butikscenter. Asnæs er en uddannelses by hvor Odsherreds gymnasium er placeret. Ved realiseringen af nye boligområder skal der sikres god tilgængelighed til skoler, arbejdspladser, butikker og grønne rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

I nye boligområder skal det sikres, at energi og ressourcebesparende byggeri fremmes. Der skal i materialevalg lægges vægt på de udtryksmæssigt tilpasses omgivelserne. Lokalplanen muliggør energibesparende tiltag.

Kulturarv og arkitektur

Odsherreds arkitekturpolitik sætter fokus på fortætning, frem for byspredning. Fordi dette projekt ligger i et centerområde af Asnæs, er det vurderet at bebyggelsesprocent og etagehøjder kan hæves. Landskabet er en vigtig del af Odsherreds identitet, det skal vi passe på ved at huldfylde og bygge tættere i byerne hvor det er planmæssigt forsvarligt.

Områdets bebyggelse vil være af et volumen, der i størrelse vil være iøjnefaldende i bybilledet, og det tilstræbes derfor at byggeriet får udtryk og funktion af arkitektonisk kvalitet. Der kan i forbindelse med den viste bebyggelse refereres til Bays Have i Asnæs som et byggeri, der med et for sin tid moderne udtryk indgår i bymæssig sammenhæng, med respekt for sine omgivelser.

Odsherreds arkitekturpolitik har fokus på at bebyggelse skal indpasses i den lokale bebyggelsesstruktur og byggeskik.



Villa på Esterhøjvej som kan nedrives



Den gamle bioscoop som kan nedrives



Hjørnet af Esterhøjvej/Storegade og Vestervangen, ca. 1900

Forsyning, trafikanlæg og andre tekniske anlæg

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med allerede bebygget område og tilsluttes eksisterende vejnet med vejtilslutning til Esterhøjvej. I den sydlige ende af lokalplanområdet er tinglyst vejadgang fra nabomatrikel mod øst, denne benyttes eller bearbejdes efter bebyggelsens endelige udformning.

Der skal etableres to stier i forbindelse med opførelsen af nybyggeri i området. En sti til Parkstien, der har videre forbindelse til børneinstitution og nabobebyggelse mod øst. En anden stiforbindelse skal give adgang mod syd og centeret. Se kortbilag 2.

Vand

Området ligger ikke indenfor OSD. Der løber kloakledninger igennem området i dag, langs med områdets vestlige og sydlige afgrænsning. Der kan blive stillet krav om at rørene skal omlægges i forbindelse med nybyggeri i området. Området forsynes med vand fra Asnæs Vandværk.

Rammer for lokalplanlægning

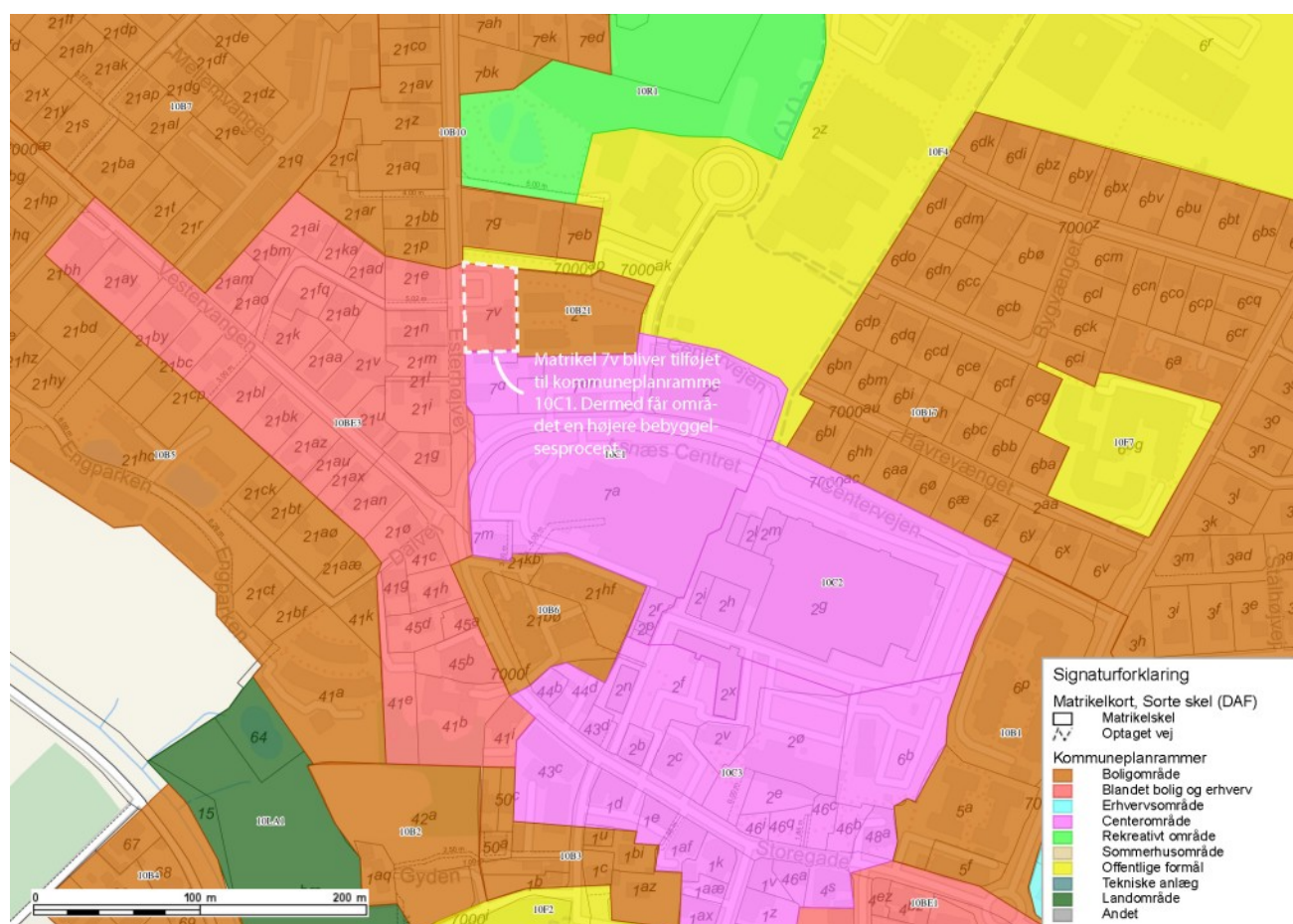
Lokalplan 100 er gældende for det sydlige del af område i dag men vil blive aflyst med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplanen forudsætter et kommuneplantillæg som udarbejdes i samme forbindelse som lokalplanens udarbejdelse, efterfølgende behandling og høring.

Kommuneplanramme skal rettes fordi den nuværende ramme tillader bebyggelse i 2½ plan for den del af området, matr. 7D bliver inkluderet i område 10C1, hvor en bebyggelsesprocent på 100 er tilladt.

På matrikel 7V nordlig i området, er bebyggelsesprocent fastsat på 30% og der må bygges i 1½ plan efter nugældende forhold. Nærværende lokalplan tillader en bebyggelse i den nordlige del af området, som øges fra 30% til 80%.

Grunden til at hæve bebyggelsesprocenten og etagehøjder er for at muliggøre en fortætning in centerbyer frem for en spredning af vores byer og brug af det åbne land.



Andet lovgivning

Miljøscreening

Odsherred Kommune vurderer på baggrund af screeningen og høringen, 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:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning.

Bilag IV

Det kan ikke udelukkes, at spidssnudet frø og stor vandsalamander ville kunne anvende matriklen som en del af et rasteområde, men der er ikke kendte eller potentielle ynglesteder i umiddelbar nærhed af matriklen.

Odsherred Kommune vurderer derfor, at grunden derfor kun sjældent vil blive besøgt af vandrende eksemplarer af de to arter. Den kan derfor ikke udgøre et egentligt rasteområde, derfor vurderer kommunen, at der ikke vil kunne ske en påvirkning af levesteder for de to arter.

Området vurderes ikke at kunne anvendes som yngle- eller rasteområde for andre arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 154 "Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke". Afstanden hertil er 3,25 km. På grund af afstanden og projektets begrænsede karakter vurderer Odsherred Kommune, at det kan udelukkes, at der kan ske en påvirkning af habitatnatur i Natura 2000-område nr. 154

Der er ikke kortlagt levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet nær projektområdet, og Odsherred Kommune vurderer at påvirkning af arter på udpegningsgrundlaget eller disses levesteder kan udelukkes.

Fremtidige forhold

På de følgende sider er de fremtidige forhold indenfor lokalplanområdet beskrevet.

3. Anvendelse

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for at bruge stueetage til erhverv i miljøklasse 1. Det er gjort for at skabe mere liv på gaderne i centrumområdet. Som er en del af den overordnede strategi for Odsherred Kommune.

Boliger

Lokalplanen giver mulighed for boligbyggeri i 2,5 etager. Kommunen ønsker en høj tæthed af boliger centralt i bymidten hvor afstandene er korte og det er muligt at tage offentlig transport. Seneste lokalplaner i Ansæs udlagt boligområder til rækkehuse og paracerhuse.

Vi ønsker at sikre diversitet i boligudbuddet i Asnæs. Derfor fastsætter lokalplanen at boligerne skal opføres som etageboliger.

4. Udstykning

Udstykning kan ikke finde sted.

5. Trafik, veje, stier og parkering



Bilag 3 kan ses i fuld størrelse sidst i dokumentet

Veje og stier

Området etableres med passager, der binder lokalområdet sammen og som skal indgå blandt kvarterets eksisterende stier, så der dannes forbindelser mellem områdets kvarterer. Passagerne skal blandt andet danne bindeled mod Teglværkskrogen og børneinstitutionen mod øst i kvarteret.

Parkering

Fordi Ansæs ligger i en stationsby, med adgang til offentlig trafik, og fordi boligerne bliver forholdsvis lille, anses det som tilstrækkeligt at hver bolig disponeres med én parkeringsplads samt 1 plads pr 50 m² erhvervsareal.

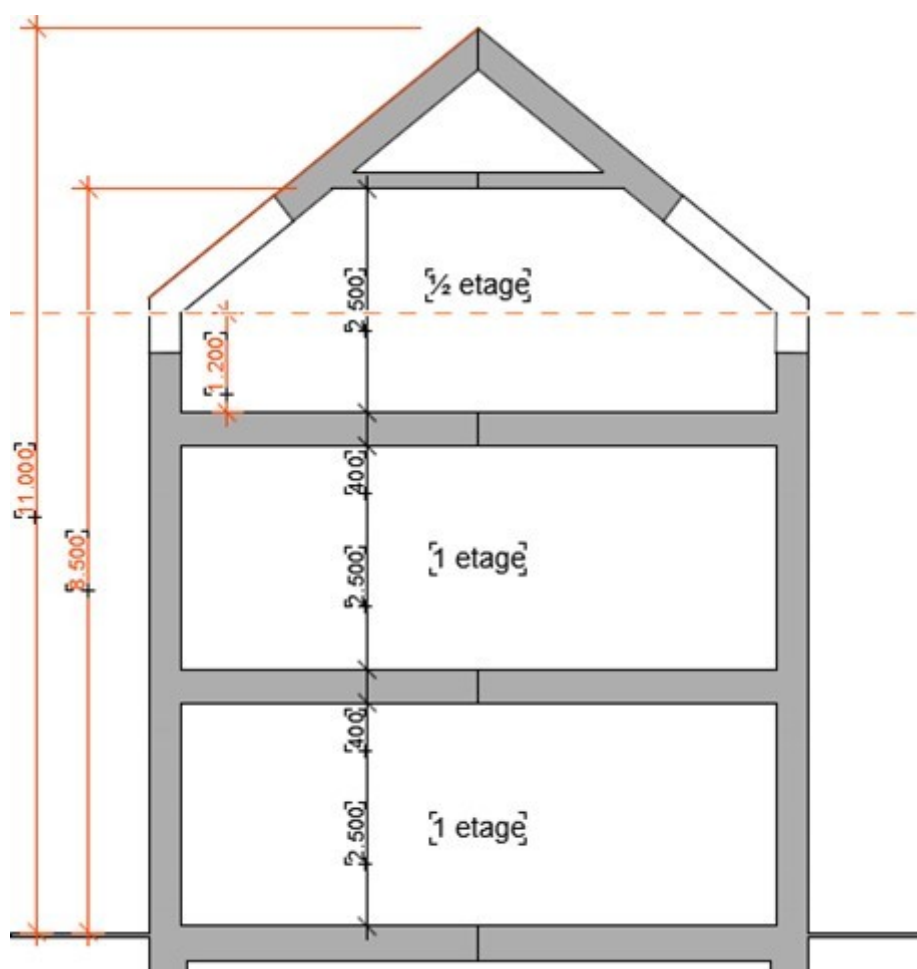
Der er plads til en parkeringsplads i hvert delområde. På hver parkeringsplads er en plads forbehold handicappede.

6. Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. I delområde 1 mod nord tillades en bebyggelse på 80%, og i delområde 2 mod syd tillades en bebyggelse på 100%. Mod nord grænsende til Parkstien sikres derved en gradvis mindre tæthed væk fra centerområdet. Delområde 2 vil da kunne opnå en bebyggelsestæthed svarende til boligkvarteret Bays Have på den østlige side af centret, er beliggende med en tilsvarende tilknytning til byens centerområde.

Bygninger må opføres i 2,5 etager med udnyttelig tagetage.

Facadehøjde skal maks. være 9m, taghøjden skal højst være 11m.



Eksempel af bygningsnit i 2,5 etager

Byggefelter er angivet på bilag 2.

7. Bebyggelsens udseende

Områdets bebyggelse vil være af et volumen, der i størrelse vil være iøjnefaldende i bybilledet, og det tilstræbes derfor at byggeriet får udtryk og funktion af arkitektonisk kvalitet. Der kan i forbindelse med den viste bebyggelse refereres til Bays Have i Asnæs som et byggeri, der med et for sin tid moderne udtryk indgår i bymæssig sammenhæng, med respekt for sine omgivelser.



Etageboligbyggeri Bays Have i Asnæs

Der er i lokalplanen lagt vægt på at danne en bebyggelse, der er trukket tilbage fra veje - ligesom den eksisterende bebyggelse. Der er derfor indført byggegrænser som ses på bilag 1, som sikrer en afstand mellem ny bebyggelse og naboejendommene.

Den omkringliggende centerområde har en maks. bygningshøjde på 13 meter og den omkringliggende boligområde har en maks. bygningshøjde på 8,5 meter. For at sikre at bygningerne tilpasser sig omgivelserne er der bestemmelser for en maksimal facadehøjde på 9,0 meter, en maks. taghøjde på 11 meter og et maks. etageantal på 2½, og en maksimal bebyggelse på 80% for Delområde 1 og 100% for Delområde 2. Hensigten er at bebyggelse gradvis trappes ned i højde fra centerområdet.



Visualiseringer af bebyggelse



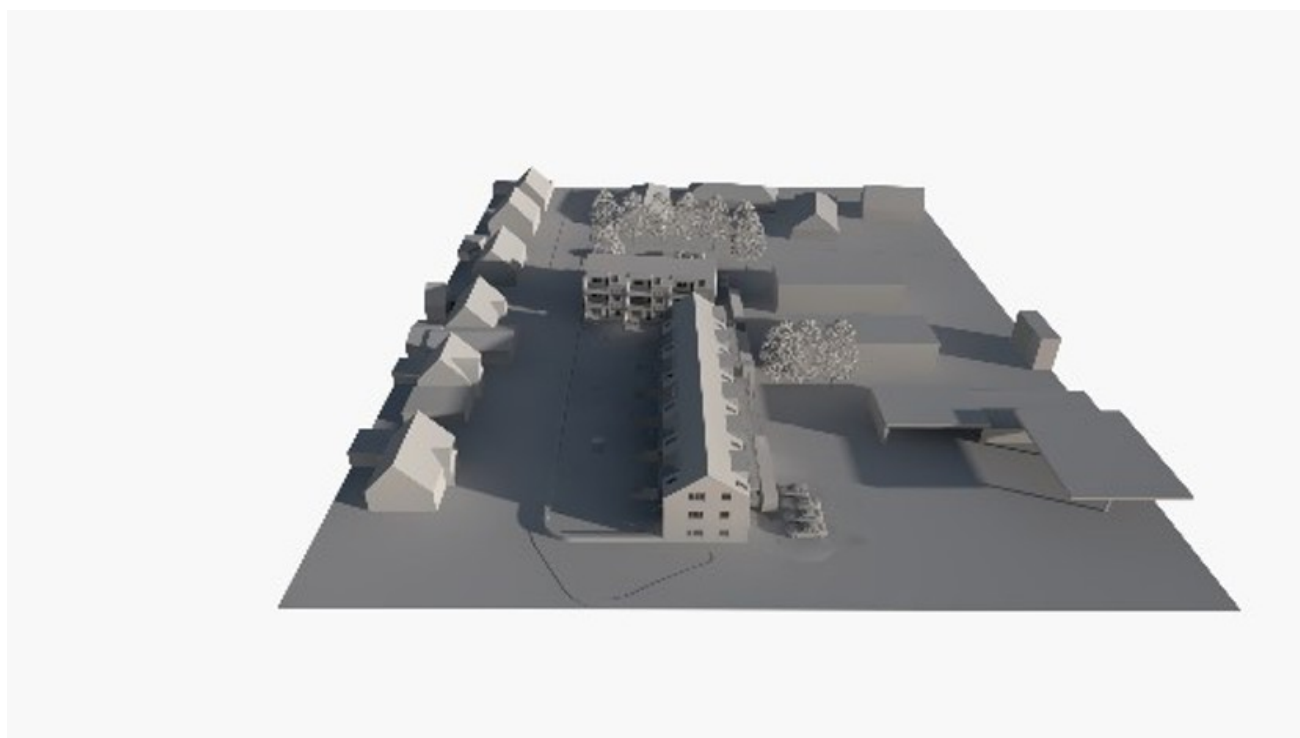
Visualiseringer af bebyggelse

Odsherreds arkitekturpolitik har fokus på at bebyggelse skal indpasses i den lokale bebyggelsesstruktur og byggeskik. Boligkvarteret omkring centeret er i dag bebygget med énfamiliehuse i 1,5 plan, på selvstændige parceller. I området er der en blanding af røde mursten og pudset murværk. De ligger placeret nogle meter inde på grunden. Huse har sadeltage og nogle har frontkviste og halvvalmede tage. Det giver området en særlig karakter.

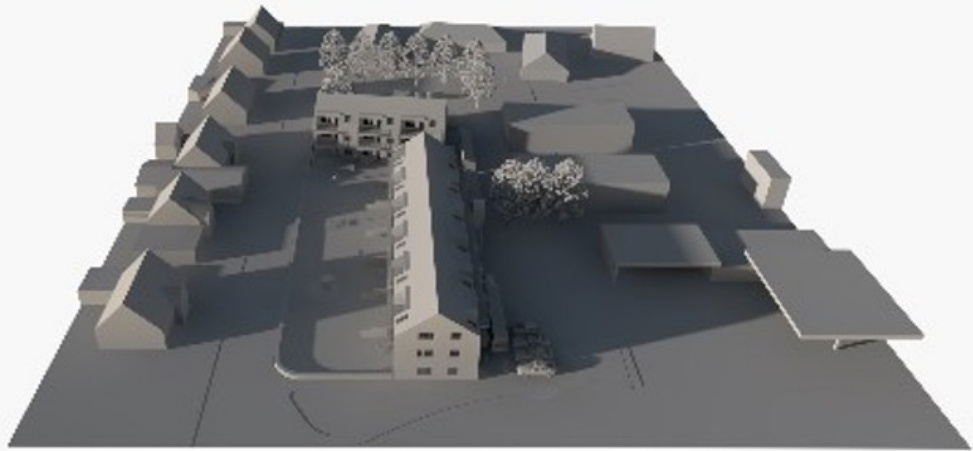
Da området kendetegner sig ved bebyggelse med sadeltag, stilles der krav om at bygningen opføres med sadeltag. Der er i bestemmelserne også lagt vægt på at vælge materialer som passer ind i området. Materialerne kan se på bilag 5.

Skyggepåvirkning

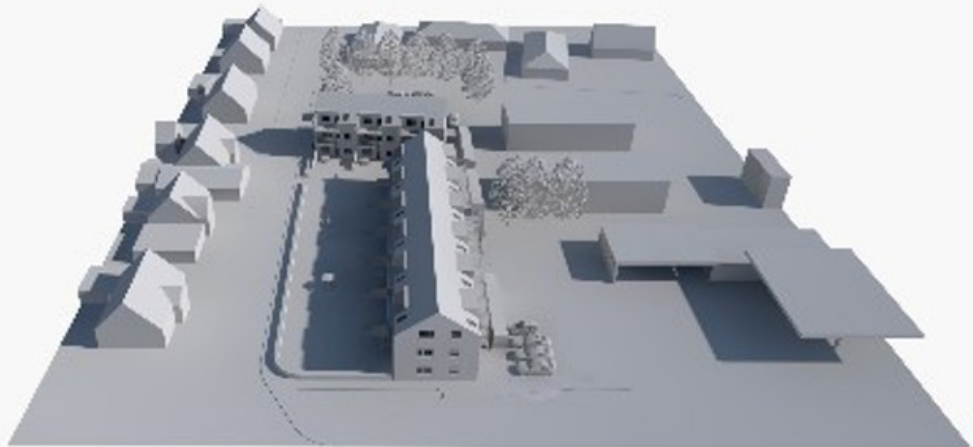
Beboede områder i umiddelbar nærhed af bebyggelsen skal sikres ugeneret af skyggepåvirkninger, og der er derfor udarbejdet nedenstående diagrammer, der viser hvordan villakvarteret langs Esterhøjvejs vestlige kant ikke lider gene af den forholdsvis høje bebyggelse.



Skyggediagram 21.03 kl.8:00



Skyggediagram 21.03 kl.17:00



Skyggediagram 21.06 kl.17:00

8. Ubebyggede arealer

Udearealerne inde i selve området vil bestå af nicher til affald, opholdsarealer, parkeringer og gangarealer. Adskillelsen mellem de enkelte områder vil primært finde sted i form af skift i befæstede arealer og grønne områder.



Ubebyggede arealer kan ses i fuld størrelse i bilag 3

Beplantning

Beplantning kan anvendes som sekundære adskillelser i området med, hæk eller buskadser hvor privatsfærer skal skilles ad fra trafikale områder.

Træer plantes med hensyn til skyggesætninger væk fra boliger med terrasse eller altan, eventuelt plantes træer som markering af delingen mellem Teglværkskrogen og det pågældende område. Der må udelukkende anvendes stedkendte træer. Generelt holdes fællesarealer åbne hvor det er hensigtsmæssigt, og afskærmet hvor det er hensigtsmæssigt. Eksempelvis vil adgange til opholds- eller legepladser have karakter af åbenhed, mens affaldsgårde afskærmes visuelt.

9. Miljøforhold

Erhverv i området er omfattet miljøklasse 1, som omfatter virksomheder og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og anden forureningsfølsom anvendelse.

Eksempler på forretninger som kan ligge i lokalplanområdet er : Administration, Advokat, revisor, arkitekt, ingeniør o.l. Læge, tandlæge, kiropraktor, terapi o.l

Støj

Der bliver ikke fastsat specifikke miljøforhold for støj området. Dog skal man til alle tider overholde miljølovgivningen, som også fastsætter vejledende støjgrænser.

10. Lednings- og forsyningsforhold

Opvarmning

Området kan tilsluttes fjernvarme, gas eller eget anlæg. Bebyggelsen vil ikke blive pålagt tilslutningspligt for en bestemt energikilde.

Det er ikke tilladt at opvarme med el i området. El må kun anvendes til at drive f.eks. varmepumper, jordvarme eller andre tilsvarende bæredygtige varmekilder.

Kloakering

Området skal til enhver tid følge kommunens Spildevandsplan.

Området skal separat kloakeres hvor afledning af spildevand til kloakforsynings spildevandsledning, og regnvand afledes til kloakforsynings regnvandsledning. Spildevand fra området afledes til Fårevejle Renseanlæg. Udledning af separat regnvand sker til Nordkanalen.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Odsherred Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

11. Grundejerforening

Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område kan være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningen skal i givet fald etableres i forbindelse med realisering af bebyggelsen.

12. Servitutter, lokalplaner og byplansvedtægt

Lokalplanen medfører en aflysning af Lokalplan 100, hvad angår dennes bestemmelser for det pågældende område. Bebyggelsen i lokalplanen kræver ikke dispensation fra anden lovgivning.

Lokalplanen forudsætter vedtagelse af kommuneplantillæg nr.17

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

13. Betingelser for ibrugtagning

Veje, parkeringsarealer og anlæg af fælles udendørs ophold skal være opført før bebyggelse må tages i brug.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Baggrund og formål

Lokalplanens formål er:

§1.1

At give mulighed for etagebyggeri til boliger og erhverv, med en bebyggelsesprocent mellem 80 og 100, hvilket bidrager til en øget boligkapacitet i området.

§1.2

At sikre, at ny bebyggelse opnår en høj arkitektonisk og funktionel kvalitet, der harmonerer med det omkringliggende miljø og skaber et attraktivt bybillede

§1.3

At sikre, at bebyggelsen efterlader tilstrækkelige udendørs opholdsarealer og forbindelser for gående og cyklende, hvilket fremmer en sund og aktiv livsstil blandt områdets beboere.

§1.4

At integrere grønne områder og beplantning, der bidrager til områdets æstetiske værdi og miljømæssige bæredygtighed.

§1.5

At forebygge risikoen for oversvømmelser ved at sikre, at overfladevand håndteres effektivt gennem permeable belægninger og andre vandaflørende foranstaltninger.

2. Område- og zonestatus

§2.1

Matrikeloversigt

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

§2.2

Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1 og 2 jf. kortbilag 1.

§2.3

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i byzone.

§2.4

Matrikulering

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 7d og 7v, Asnæs By, Asnæs, der lægges sammen til én matrikel.

3. Anvendelse

§3.1

Delområde 1 må kun anvendes til etageboligbyggeri. Delområde 2 må anvendes til etageboligbyggeri og erhverv i miljøklasse 1. Erhverv i delområde 1 er ikke tilladt.

4. Udstykning

§4.1

Der kan ikke foretages individuelle udstykninger.

§4.2

Lokalplanområdet omfatter matr.nr.: 7d og 7v, Asnæs By Asnæs der lægges sammen til 1. matrikel.

5. Trafik, veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang frem til lokalplanområdet skal ske fra Esterhøjvej jf. lokalplanens kortbilag 2.

§5.2

Stierne skal udføres med kørefast befæstelse, som enten er permeabel belægning eller vandafledt belægning, eventuelt med linjedræn.

§5.3

Parkeringspladser og cykelskure skal være tilstrækkeligt belyst for at sikre sikkerhed og synlighed. Belysningsanlæg skal installeres i henhold til standarderne for offentlige rum og være energibesparende.

6. Bebyggelsens placering og omfang

§6.1

Delområde 1

Bolig- og erhvervsbebyggelse skal respektere de på kortbilag 1 angivne byggegrænser mod veje, naboskel og vejskel. Sekundær bebyggelse som elevatorårne, altangange, affaldsrum, teknikrum, depoter og eventuelle overdækninger for cykler og postkasser kan anbringes udenfor byggegrænsen, så længe gældende bygningsreglement overholdes.

§6.2

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 80 %.

§6.3

Bygninger må maksimal opføres i 2½ etager med udnyttelig tagetage.

§6.4

Facadehøjden må maksimalt være 9 meter, målt fra terræn til oversiden af tagfladen. Taghøjden, målt fra terræn til tagryg/kip, må maksimalt være 11 meter.

§6.5

Bygninger udføres med tagterrasser og altaner, tagterrasser regnes ikke som ekstra etager.

§6.6

Boliger, der opføres i stueplan skal forsynes med en terrasse mod syd eller vest. Øvrige boliger kan forsynes med en altan på mindst 6 m², medmindre boligerne har egen eller fælles tagterrasse.

§6.7

Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (35-55gr.)
Tagene kan forsynes med solcellepaneler, der ikke må være lysreflekterende.

§6.8

Elevatortårne, teknikrum, depotrum og eventuelle overdækkede affaldsrum eller
cykelparkeringer kan udføres med flade, ensidigt fald eller sadeltage.

§6.9

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/-
0,5m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 meter fra skel skal godkendes
af Odsherred Kommune.

§6.10

Terrænreguleringen må ikke ændre på vandets naturlige afløb til anden ejendom eller
hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

§6.11

Delområde 2

Bolig- og erhvervsbebyggelse skal respektere de på kortbilag 1 angivne byggegrænser mod
veje, naboskel og vejskel. Sekundær bebyggelse som elevatortårne, altangange,
affaldsrum, teknikrum, depoter og eventuelle overdækninger for cykler og postkasser kan
anbringes udenfor byggegrænsen, så længe gældende bygningsreglement overholdes.

§6.12

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 100 %.

§6.13

Bygninger må opføres i maksimal 3 etager med udnyttelig tagetage. Facade højden må maksimalt være 9m , taghøjden må højst være 11m. Anvendes motivet med.

§6.14

Generelt

Bygninger kan udføres med tagterrasser, terrasser og altaner. Tagterrasser vil ikke regnes som ekstra etager.

§6.15

Boliger, der opføres i stueplan kan forsynes med terrasser mod syd eller vest. Øvrige boliger Kan forsynes med en altan, medmindre boligerne har egen eller fælles tagterrasse.

§6.16

Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (35-55 grader), Tagene kan forsynes med solcellepaneler, der ikke må være lysreflekterende.

§6.17

Elevatortårne, teknikrum, depotrum og eventuelle overdækkede affaldsrum eller cykelparkeringer skal udføres med flade tage eller tage med ensidigt fald.

§6.18

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/- 0,5m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 meter fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune.

§6.19

Terrænreguleringen må ikke ændre på vandets naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

7. Bebyggelsens udseende

§7.1

Delområde 1 og 2

Facader

Bebyggelse inden for delområderne 1 og 2 skal udføres med ydermure i håndstrøgne eller blødstrøgne teglsten. Disse kan være i blank mur, vandskuret eller filset. Maksimalt 30% af facaderne kan udføres i natursten, træ eller metal.

§7.2

Farverne på bygningers facader, skal være lig farveskalaen på bilag 6.

§7.3

Tage

Bebyggelse inden for delområderne 1 og 2 skal udføres med tage af røde tegltagsten uden reflekterende glasing og engobering (maks. glanstal på 5).

§7.4

Tagrender og nedløbsrør skal være af galvaniseret stål

§7.5

Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm (eksklusive tagrende) målt vinkelret fra facaden. Dog er det tilladt med et fremspring som overdækning til tagterrasse.

§7.6

Secundair bebyggelse skal opføres med træbeklædning. Tage på secundair bebyggelse kan udføres som vegetationstag med græs- eller sedumåtter.

§7.7

Vinduer

Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i neutral farve.

Vinduer og døre skal være uden sprosser (opdeling af vinduesrammen).

§7.8**Skiltning og reklamer**

Skiltning og reklamering inden for området må ikke finde sted. Ved erhvervsudøvelse i boligen kan tillades en mindre firmaskiltning indenfor dørbladets udstrækning på den pågældende boligs hoveddør.

§7.9

Affaldsstativer, affaldsspande og lignende skal afskærmes med træ i sin naturlige farve, malet sort eller i den farve som facaderne har. Der må ikke bruges fibercement.

8. Ubebyggede arealer

§8.1

Bebyggelsen i området skal indenfor byggegrænserne i kortbilag 3 muliggøre udendørs ophold, der svarer til minimum 10% af områdets samlede grundareal.

Beplantning

§8.2

I området kan der plantes hæk mellem de enkelte boliger i på terrænniveau.

§8.3

Hække skal plantes som vist på bilag 3. Randbeplantning langs områdets vej- og naboskel kan være med hæk af bøg (*Fagus sylvatica*). Hække må maksimalt være 1,2 meter høje. Buskads i form af stauder eller levende hegn med bær kan indgå i randbeplantningen.

§8.4

Der skal plantes træer som vist på bilag 3, og på hensigtsmæssige steder i området hvor boligerne friholdes for skyggegener.

§8.5

Affaldsstativer, affaldsspande og lignende skal afskærmes med træbeklædning, i naturlig farve, malet sort eller i den farve som facaderne har. Der må ikke bruges fibercement.

§8.6

Tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformerstationer m.m. skal opføres med træbeklædning, i naturlig farve, malet sort eller den farve som facaderne har. Der må ikke bruges fibercement.

9. Miljøforhold

§9.1

El- og teleskabe skal placeres umiddelbart i tilknytning til den enkelte bygning/ blok eller øvrig enhed som f.eks. erhverv.

§9.2

Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning. Eventuel pligt til tilslutning til varmekværk behandles henhold til varmforsyningsloven, senest i forbindelse med byggemodningsprojekt i lokalplanområdet.

Note:

Alternativt kan jordvarme, varmepumper og solceller anvendes, så længe placeringen af installationerne opfylder lokalplanens øvrige bestemmelser.

§9.3

Erhverv i lokalplanområdet må maksimalt have miljøklasse 1.

10. Ledings- og forsyningsforhold (tekniske anlæg)

§10.1

Antenneanlæg må udelukkende være af digital karakter via netværksforbindelser.

§10.2

Der skal opsættes el-lade standere for elektriske køretøjer jf. ladestanderbekendtgørelsen BEK nr. 181. Placering af disse standere skal ske i overensstemmelse med parkeringsområder.

11. Grundejerforening

§11.1

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om grundejerforening.

12. Servitutter, lokalplan og byplansvedtægt

§12.1

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

Følgende dokumenter ophæves inden for lokalplanområdet:

24.10.1974: Dok. om oversigtsforhold

29.11.1974: Dok. om oversigtsforhold

Note: Deklaration af 29.11.1974 om færdselsret til området fra matr.nr. 7en bevares i områdets sydlige ende.

§12.2

Denne lokalplan aflyser lokalplan nr. 100 for dennes bestemmelser om matrikel 7d.

13. Betingelser for ibrugtagning

§13.1

Ny bebyggelse inden for hvert delområde må ikke tages i brug før:

- Vej- og parkeringsarealer til det pågældende boligområde er færdigt anlagt i overensstemmelse med §5.
- Anlæg af fælles udendørs opholdsarealer i tilknytning til de pågældende boliger er udført i overensstemmelse med § 8. Som vist på bilag 3.

14. Retsvirkninger

§14.1

Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere (jf. Planlovens § 47).

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, som indholdsmæssigt er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen. (Jf. Planlovens § 18).

Både private og offentlige tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, hvis de specifikt er angivet i lokalplanen.

§14.2

Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning, deleområder og byggefelter, matrikelkort

Original kortet findes bagerst i PDF'en.



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder 1+2
- Matrikler og matr. nr.
- Byggefelter
- Eksisterende Bebyggelse
- 15m Mål på byggefelter

0 25 50m



Lokalplanforslag for et boligområde ved
Esterhøjvej i Asmæs

Kortbilag nr. 1

Målestoksforhold: 1:1000

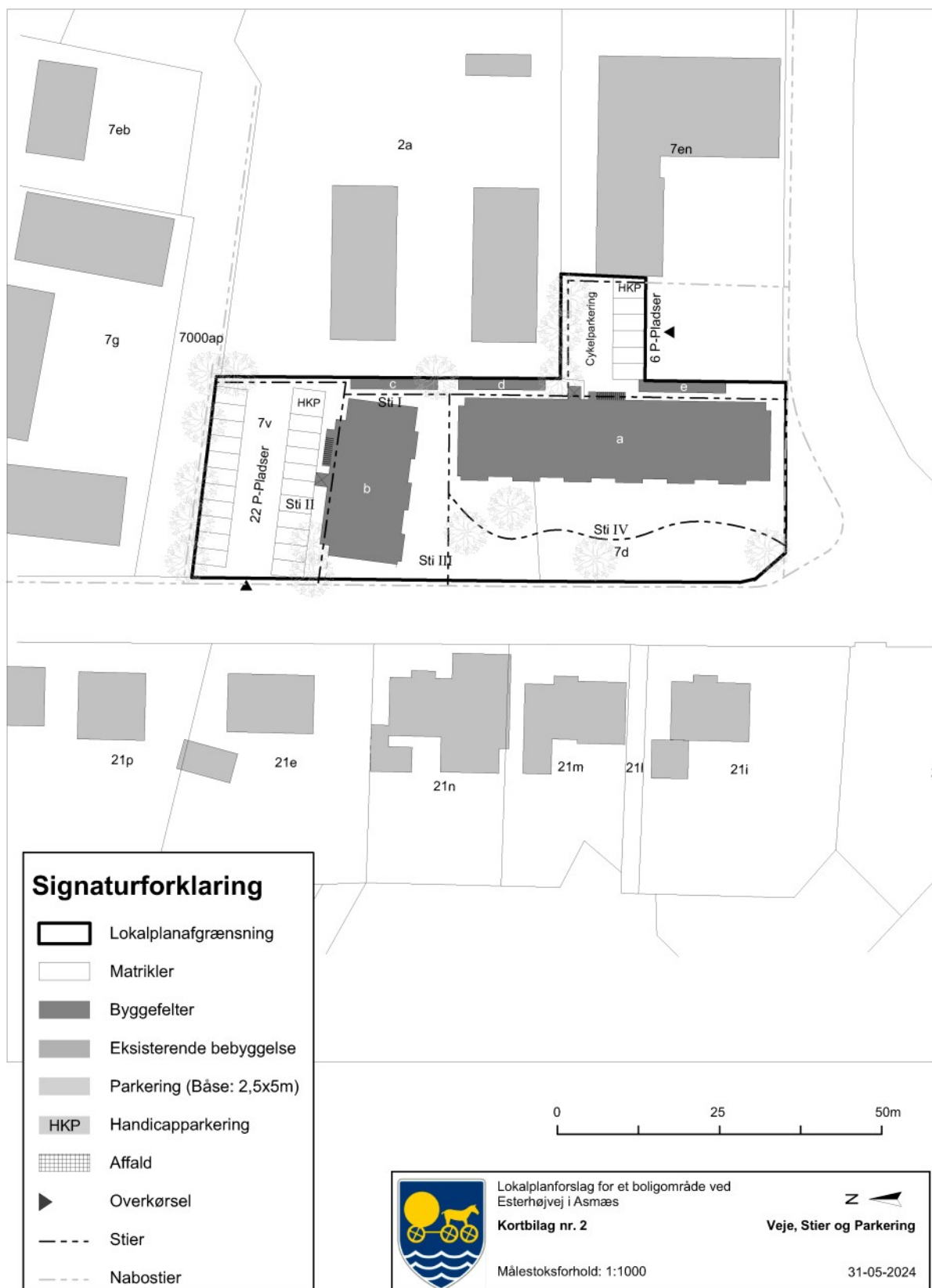


Lokalplanafgrænsning, deleområder og
byggefelter

31-05-2024

Bilag 2 - Veje, Stier og Parkering

Original kortet findes bagerst i PDF'en.





Signaturforklaring

-  Skel boligkompleks
-  Stier
-  Matrikler og matr. nr.
-  Bøgehæk
-  Træer
-  Affald
-  Hegn

0 25 50m



Lokalplanforslag for et boligområde ved Esterhøjvej i Asmæs

Kortbilag nr. 3

N

Illustrationsplan

03-06-2024

Bilag 4 - Farvekort

Farvekort

ODSHERRED
KOMMUNE



Farverne er her defineret ud fra NCS systemet, en enkelt er fra RAL systemet.

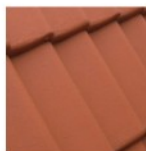
Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven. Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet må ikke anvendes.

Se Raadvad Center for Bygningsbevarings anvisning: **Den klassiske pigment-farveskala (2013)**

Hvidtekalk S 0500- N	Lys Okker S 1530- Y20R	Lys Okker S 1530- Y20R	Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a. Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (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 perle-hvidt, (hvidtekalk) Sort - sortgråfit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer
Engelsk rød S 4050- Y80R	Rød S 5040- Y70R	Svensk Rød S 5040- Y80R	
Mørkebrun S 7020- Y20R	Rødbrun S 1530- Y20R	Brun S 8010 Y70R	
Brun umbra S 8010 Y30R	Dodenkop S 8010 Y90R	Grågrøn S 4010 G50Y	
Grønjord S 4550 G60Y	Grøn S 6010 G30Y	Vogngrøn S 8010 G30Y	
Grøn umbra S 7005 G20Y	Ultramarin NCS: R80B RAL 5002	Berlinerblåt NCS: R85B	
Lysegrå S 2500 N	Grå S 4502 G	Sort S 9000 N	

Bilag 5 - Materialer



Tagsten som B&C betontagsten



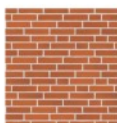
Tagsten som Gammeldansk



Depoter og skure, Tagpap/sedum



Mursten blødstregne i røde nuancer



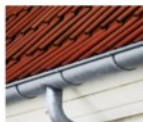
Mursten maskinsten i røde nuancer



Træværk kan fremstå i NATUR farver eller efter farvekort - ikke grå



Træværk kan erstattes af fibercement plader - ikke i grå farve



Zinktagrender



Lokalplanforslag for et boligområde ved
Esterhøjvej i Asnæs

Bilag 5. Materialer

31-05-2024

Bilag 6 - Arkitektonisk kvalitet tjekliste

Arkitektonisk kvalitet

Tjekliste til lokalplaner

Sag:

Dato:

Sagsbehandler:

Parameter



Tilfredsstillende



I mindre grad tilfredsstillende



Ikke tilfredsstillende

Målet med den arkitektoniske tjekliste er:

- » en bedre dialog om arkitektonisk kvalitet med bygherre.
- » en mere ensartet sagsbehandling i Planafdelingen – med mere fokus på kvalitet.
- » et hurtigt og systematisk overblik for politikere af administrationens vurdering af den arkitektoniske kvalitet af projektet.
- » en mere tydelig og fagligt underbygget argumentation for at sikre en højere kvalitet af projektet jf. Planlovens §1. Byggelovens §1 og 6d

Bilag

For at kunne tage stilling til den arkitektoniske kvalitet af projektet er det vigtigt at der er kortmateriale med som bilag. Udover en bebyggelsesplan og byggefelter kan det i fleste tilfælde være relevant med flere bilag.

				Kommentarer
Vejsnit				
Volumen illustration				
Materialekatalog				
Bebyggelsesplan				
Beplantningsplan				
Skyggediagram				
Skitse eller render af projektet som helhed (år 0, år 5, år 20)				
Terrænillustration				

1. Identitet og historie

Hvordan forholder den fremlagte plan sig til stedets identitet, kulturarv og bevaringsværdier? Hvordan forholder den fremlagte plan sig til den eksisterende arkitektur?

				Kommentarer
Kulturarv				
- Bevaringsværdige bygninger				
- Kulturmiljøer				
Stedets særlige identitet				
- Områdets bebyggelsestypologi				
- Materialer				
- Farver				
- Skala/ proportioner				
- Skiltning				
- Belysning				
Renovere og vedligeholde				

2. Landskab og miljø

Hvordan forholder den fremlagte plan sig til det eksisterende landskab, natur, stier, terræn, cirkularitet genbrug og grønne tiltag?

				Kommentarer
Landskab og indplacering				
- Terrænregulering				
Bebyggelse i det åbne land				
Beplantning og træer				
- Biodiversitet				
Vandhåndtering				
- Grønne tiltag				
- Klimasikring				
Byfortætning				
Cirkulært byggeri				
- Valg af materialer				

3. Mennesker og samtalen

Er der i den fremlagte plan tænkt på fællesarealer, opholdsarealer, nabokontakt, tilgængelighed og infrastruktur? Er der tænkt på tilstrækkelig inddragelse af borgere og interessenter?

				Kommentarer
Den demokratiske samtale				
- Borgerinddragelse og -indflydelse				
- Dialog med museer og foreninger				
- Samarbejde med bygherre				
Sociale byer og bymiljøer				
- Rummene mellem husene				
- Oplevelsesrige byrum				
- Mangfoldighed i arkitekturen				
- Funktion og anvendelse				
- Sanselighed og detaljering				
Infrastruktur				
- Sti- og vejforløb				
Ændrede sociale forhold				
- Ældre befolkning				
- Alternative boformer				

Bilag 7

Screeningsafgørelse

Miljøscreening

Dette er en miljøscreening af lokalplanen efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering.

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.



Afgørelse om ikke at miljøvurdere lokalplan 2023-03 og tilhørende kommuneplantillæg nr.17

Afgørelsen er truffet efter § 10, stk. 1 i miljøvurderingsloven.
Denne afgørelse kan påklages. Se klagevejledningen nederst.

Sagens oplysninger

Odsherred Kommune har igangsat planlægningsproces for lokalplan 2023-03 for blandet bolig og erhverv på Esterhøjvej, i Asnæs, samt kommuneplantillæg nr. 17

Odsherred Kommune forventer at sende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i offentlig høring den 30. oktober 2024. Denne afgørelse offentliggøres samtidig hermed på kommunens hjemmeside.

Lokalplanen er kun gældende for matrikel 7v og 7d.

Lokalplanen er udarbejdet for at opfylde kommuneplanens mål om at styrke boligudbygningen i hovedbyerne og skabe en tættere bystruktur i Asnæs Bymidte. Området ligger strategisk nær Asnæs Center, hvilket giver mulighed for at kombinere boliger og erhverv tæt på byens faciliteter.

Høring

For at kunne fortage denne vurdering, er planen blevet screenet i henhold til kriterierne i lovens bilag 3. Den sendes i høring samt med lokalplanen og kommuneplantillægget.

Vurdering

Odsherred Kommune vurderer på baggrund af screeningen, som kan ses i bilag 1, 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 3 arter.

Klagevejledning

En afgørelse efter § 10 stk. 1 i miljøvurderingsloven, om at myndigheden ikke skal gennemføre en miljøvurdering, kan påklages efter reglerne fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til, jf. § 48 stk. 1 i miljøvurderingsloven. Da planforslaget er udarbejdet efter planloven, betyder det, at nærværende screeningsafgørelse kan påklages til planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.borger.dk. Log på med NEM-ID. Odsherred Kommune modtager afgørelsen fra Planklagenævnet. Det koster 900 kr. i gebyr 11 af 11 at klage, som du kan betale med betalingskort i Klageportalen. Planklagenævnet tager sig kun af klager, som er kommet via Klageportalen. Ønsker du at klage på anden vis, skal du give os en begrundelse for dette, som Planklagenævnet bagefter vil tage stilling til. Send din begrundelse til Odsherred Kommune, Center for Miljø og Teknik, planteamet; Nyvej 22, 4573 Højby eller pr. mail til plan@odsherred.dk.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Screeningsskema

Nedenstående skema henviser til punkt 1) og 2) i lovens bilag 3, dvs. kriterier, der skal anvendes ved vurdering af, om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Skema 1.1

Forholdet til reglerne om miljøvurdering	Nej	JA	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurderingen allerede indgår, eksempelvis i andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere, samt eventuelle afværgeforanstaltninger.
a. Bliver planen udarbejdet inden for Landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse Og Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter der er angivet i lovens bilag 1/2		x	
b. Er der alene tale om en plan der kun fastlægger anvendelsen af <i>mindre områder på lokalt plan</i> eller <i>mindre ændringer i eksisterende planer</i> – indenfor de i punkt 1a nævnte planer		x	
c. Medfører planen krav om en vurdering af virkning på et internationalt naturbeskyttelsesområde	x		
d. Udarbejdes planen for et konkret projekt hvor der også skal udarbejdes VVM?	x		

Skema 1.2

Planens arealanvendelse og forhold til planhierarkiet	Nej	Ja	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurderingen allerede indgår, eksempelvis i andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere, samt eventuelle afværgeforanstaltninger.
a. Forudsætter planen ændringer af kommuneplanen?		x	

b. Forudsætter planen ændringer af eksisterende lokalplan for området?		x	
c. Forudsætter planen ændring af den eksisterende arealanvendelse?	x		
d. Forudsætter planen gennemført for at danne grundlag for gennemførslen af anden lovgivning (f.eks. affaldshåndtering, klimatilpasning eller vandbeskyttelse)	x		

Skema 1.3

Skema 1B

Vurderes det som en mulighed, at planen kan få en indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier (sættes kryds i "stor påvirkning" skal forholdene nøjere vurderes jf. skema 2)	Ingen påvirkning/ ikke relevant	Mindre påvirkning	stor påvirkning	Bør undersøges	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurderingen allerede indgår, eksempelvis i andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere, samt eventuelle afværgeforanstaltninger.
1. Ressourcer – planens betydning for/ påvirkning af:					
a. Arealressourcen (anvendelse/ arealforbrug/ ændring af arealanvendelsen, herunder indskrænkning af landbrugsjord)	x				Fordi dette projekt ligger i et centerområde af Asnæs, er det vurderet at bebyggelsesprocent og etagehøjder kan hæves. Landskabet er en vigtig del af Odsherreds identitet, det skal vi passe på ved at huludfylde og bygge tættere i byerne hvor det er planmæssigt forsvarligt.
b. Indebærer planen behov for at sætte restriktioner/ begrænsninger for anvendelsen af naboarealer, udover hvad der fremgår af gældende kommuneplan og lokalplaner?	x				Der er ingen særlige restriktioner for anvendelsen
c. Råstoffer, eller en fremtidig udnyttelse af udlagte råstofområder	x				
d. Vandforbrug, herunder særligt i forhold til drikkevandsforsyningen	x				

e. Hindring af fremtidig anvendelse af områdets råstoffer og grundvand?	x				
a. Natura 2000-områder eller EF-fuglebeskyttelsesområder	x				
b. Beskyttede arter (Bilag 4-arter)	x				
c. §3-arealer (beskyttede naturtyper)	x				
d. Muligheden for at etablere et naturreservat eller naturpark	x				
e. Skovarealer, herunder fredskov	x				
f. Flora og fauna i øvrigt	x				
g. Økologiske forbindelser (herunder Spredningskorridorer)	x				
h. Lavbundsarealer, herunder mulighed for at genskabe eller etablere nye vådområder	x				
i. Vand- og naturplaner, herunder hvorvidt planen vil vanskeliggøre opfyldelse af vand- eller naturplan.	x				
j. Vandløbets målsætning/ faunaklasse	x				
k. Vandløb, herunder ændring af skikkelse, dimension, rørlægning, åbning af rør mv.	x				
l. Kendte drænforhold/ drænrør i området, herunder om disse beskadiges	x				
m. Etablering af regnvandsbassin	x				
n. Udledning af overflade- eller spildevand til vandløb	x				
o. Bortskaffelse af regnvand/ overfladevand	x				
a. Grundvandsforhold, herunder drikkevandsinteresser og risiko for forurening og nedsivning.	x				

a. Eksisterende jordforurening	x				
b. Risiko for jordforurening	x				
a. Frede arealer (fredningssager og Exner-fredninger) eller andre bevaringsværdier herunder træer og områder	x				
b. Bygge- og beskyttelseslinier NBL §§ 15-29 (strand-, å-, sø-, skov-, kirke- og fortidsmindelinie)	x				
c. Landskabelig værdi, overordnet landskabsstruktur, herunder landskabskaraktermetoden	x				
d. Bynær natur og rekreative områder, herunder grøn hovedstruktur	x				
e. Skovarealer som landskabselement herunder fredskov	x				
f. Geologisk værdifulde områder	x				
g. Visuel påvirkning i øvrigt (landskab, bymiljø, terrænforhold mv.)			x		Med en bygningshøjde af 11 meter vil bebyggelse være iøjnefaldende. Derfor er der lagt vægt på at indpasse bebyggelse bedst muligt i bybilledet.
a. Fredede og bevaringsværdige bygninger			x		En af Ansæs' første byvillaer, som er i god stand, bliver nedrevet med vedtagelse af planen. Huset er ikke officielt registreret som bevaringsværdigt, men det er tydeligt at bygningen rummer bevaringsværdi.
b. Beskyttede diger	x				
c. Værdifulde kulturmiljøer / -områder	x				
d. Kirkeindsigtsområder	x				

e. Fortidsminder	x				
f. Arkæologiske kulturminder	x				
a. Trafikale konsekvenser i området, herunder tilgængelighed, belastning og fremkommelighed	x				
b. Trafikale konsekvenser på omgivelserne	x				
c. Trafiksikkerhed	x				
d. Kollektiv transport	x				
c. Overskrides vejledende støjgrænser fra omgivelser (herunder trafikstøj)	x				
d. Overskrides vejledende støjgrænser på omgivelser (herunder trafikstøj)	x				
e. Vibrations gener/ komfort	x				
f. Luftforurening, herunder partikler, støv og lugt gener	x				
g. Affaldstyper og mængder • Farligt affald • Andet affald • Spildevand (slam)		x			Mængder af affald kan forventes at stige.
h. Bortskaffelse af affald og spildevand, herunder ændringer af bestående ordninger		x			
i. Særlig risiko for uheld, herunder ulykker eller fare for menneskers sundhed	x				
a. CO ₂ -udledning		x			At bygge nyt udleder mere CO ₂ end at genbruge og transformere den eksisterende bebyggelse.
b. Energiforbrug, herunder energibesparende foranstaltninger.	x				
c. Tilpasningsbehov (evt. som følge af forventet øget regnmængde, ændret	x				

hyppighed for kraftig vinde, mv.)					
d. Genanvendelse af affald	x				Vi har ikke overblik over hvordan byherre bortskaffer byggeaffald
e. Muligheder for at sikre mod klimaforandringer og kraftig nedbør	x				
a. Friluftsliv/ rekreative interesser. F.eks. Hvor tæt det er på grønne områder	x				
b. Erhvervsliv, herunder detailhandel (opland, omsætning, branchestruktur, adgangen til uddannelse, arbejde/ indkøb)	x				
c. Materielle goder (offentlige servicefunktioner) (herunder hvorvidt man er tæt på/ langt væk)	x				
d. Svage grupper/ handicappede, herunder tilgængelighed til fællesarealer, pladser og bygninger	x				
e. Sociale forhold	x				
f. Tilgængelighed for offentligheden (F.eks. hvis offentlighedens tilgængelig mindskes/ bedres)	x				
g. Utryghed/ kriminalitet	x				
h. Sikkerhed, herunder giftpåvirkning, brand- og eksplosionsfare	x				
i. Vindforhold, turbulens	x				
j. Skyggevirkninger/ refleksion evt. fra bygninger	x				
j. Lys gener	x				
k. Nærhed til befolkningstæt område	x				

Bilag 8

Kommuneplantillæg

FORSLAG September 2024

Tillæg nr. 17 til kommuneplan 2021-2033 for en højere bebyggelsesprocent på Esterhøjvej i Asnæs

BAGGRUND FOR TILLÆGGET

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at bygge nye etageboliger med mulighed for erhverv i stueetage i Asnæs.

REDEGØRELSE

Odsherreds arkitekturpolitik og planstrategi sætter fokus på fortætning, frem for byspredning. Det er vurderet at bebyggelsesprocent og etagehøjder kan hæves på det gældende område, fordi matriklen grænser op til Asnæs centerområdet.

Landskabet er en vigtig del af Odsherreds identitet, det skal vi passe på ved at huldfylde og bygge tættere i byerne hvor det er planmæssigt forsvareligt. Kommuneplantillæg muliggør fortætning i centrum af Asnæs, frem for byspredning og brug af det åbne land.

Med kommuneplantillæg nr.17 til Kommuneplan 2021-2033 udvides den specifikke rammer for rammeområde 10C1, til at også indbefatte matrikel 7v.

Bygningshøjde af kommuneplanramme er uændet på 13 meter høj og bebyggelsesprocenten på området en 100% men lokalplan regulerer en lavere højde og bebyggelsesprocent for det pågældende område på grund af den lavere liggende villabebyggelse. Der sker ikke ændringer i kommuneplanens detailhandelsstruktur. Det vil være den eksisterende bymidteafgrænsning fortsat er gældene.

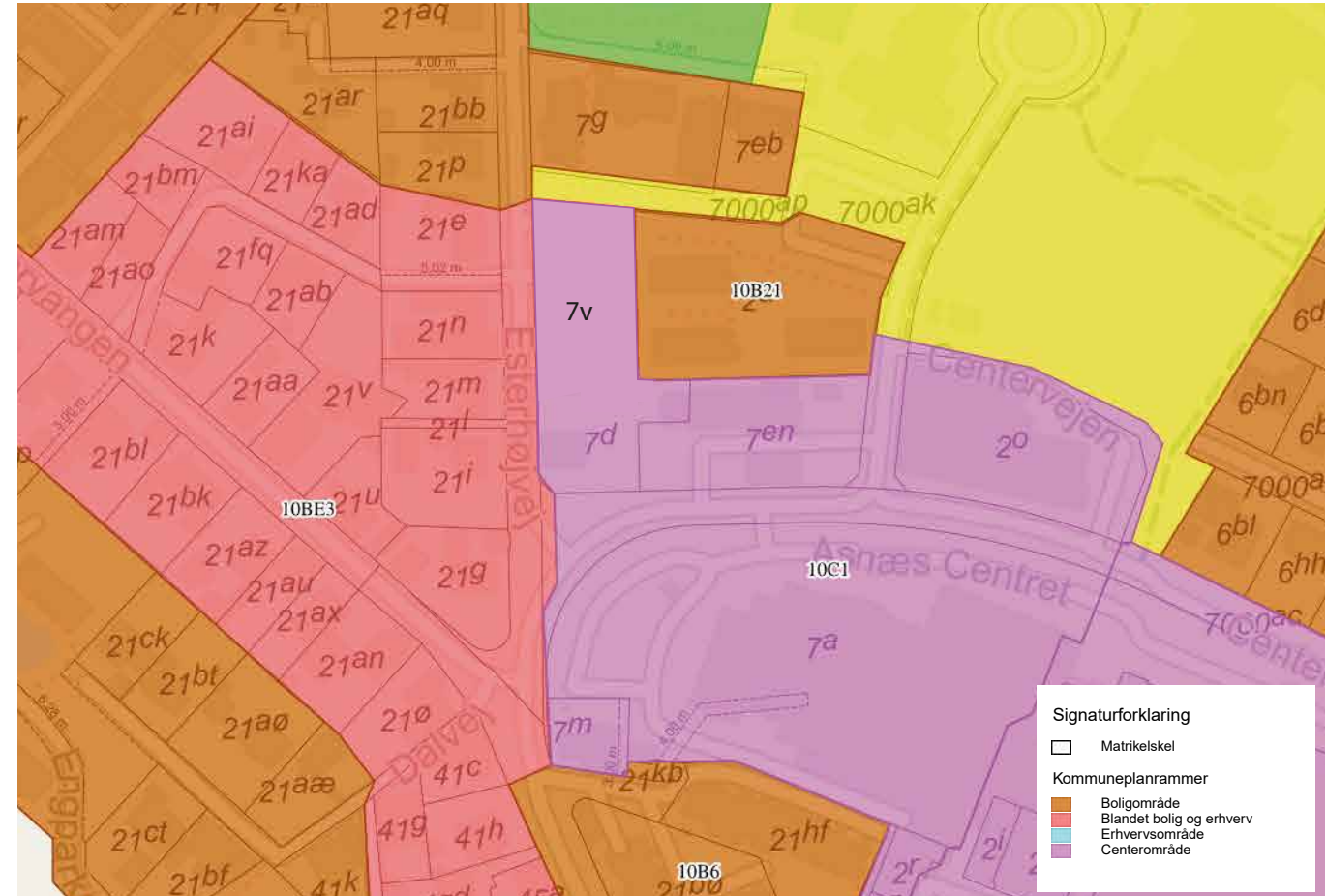
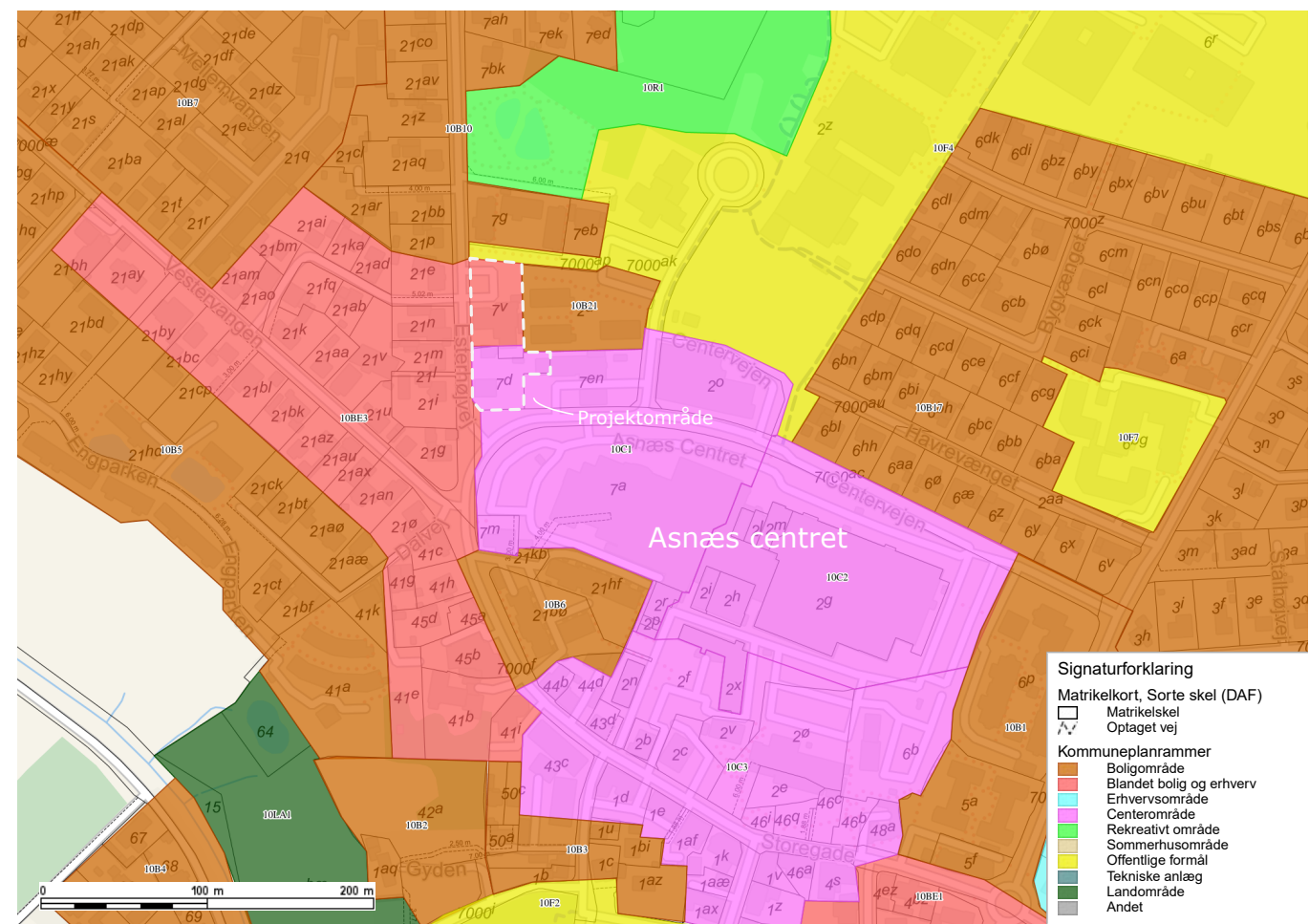
MILJØSCREENING

Odsherred Kommune har foretaget en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget efter retningslinjerne i miljøvurderingsloven. På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at planen ikke må antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet, og den skal således ikke miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1.

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget udsendes i offentlig høring i perioden fra den 30. oktober 2024 til den 27 november 2024 under navnet Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-2033.

Der er tale om et mindre tillæg i overensstemmelse med de større strategiske rammer for kommuneplanen. Derfor har der ikke været indkaldt til ideer og forslag, jf. planlovens § 23c.



	NUVÆRENDE STATUS	FREMTIDIG STATUS
Rammenummer	10BE3	10C1
Anvendelsesformål	Blandet bolig- og erhverv - Blandet byområde	Centerområde
Maks bebyggelsesprocent	30%	100%
Maks etageantal	1,5	2,5
Maks bygningshøjde	8,5	13
Bemærkninger	Miljøklasse 1	Miljøklasse 1
Zone	Byzone	Byzone

VEDTAGELSE

Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune er

Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør