



BORGERMØDE | 10. Januar 2023

UDVIKLING AF ET OMRÅDE NORD FOR NR. ASMINDRUP

CENTER FOR ERHVERV PLAN & BYG |
PLAN@ODSHERRED.DK



PROGRAM

17.00 - Velkommen

17.10 - Proces og forslag til lokalplan og kommuneplantillæg

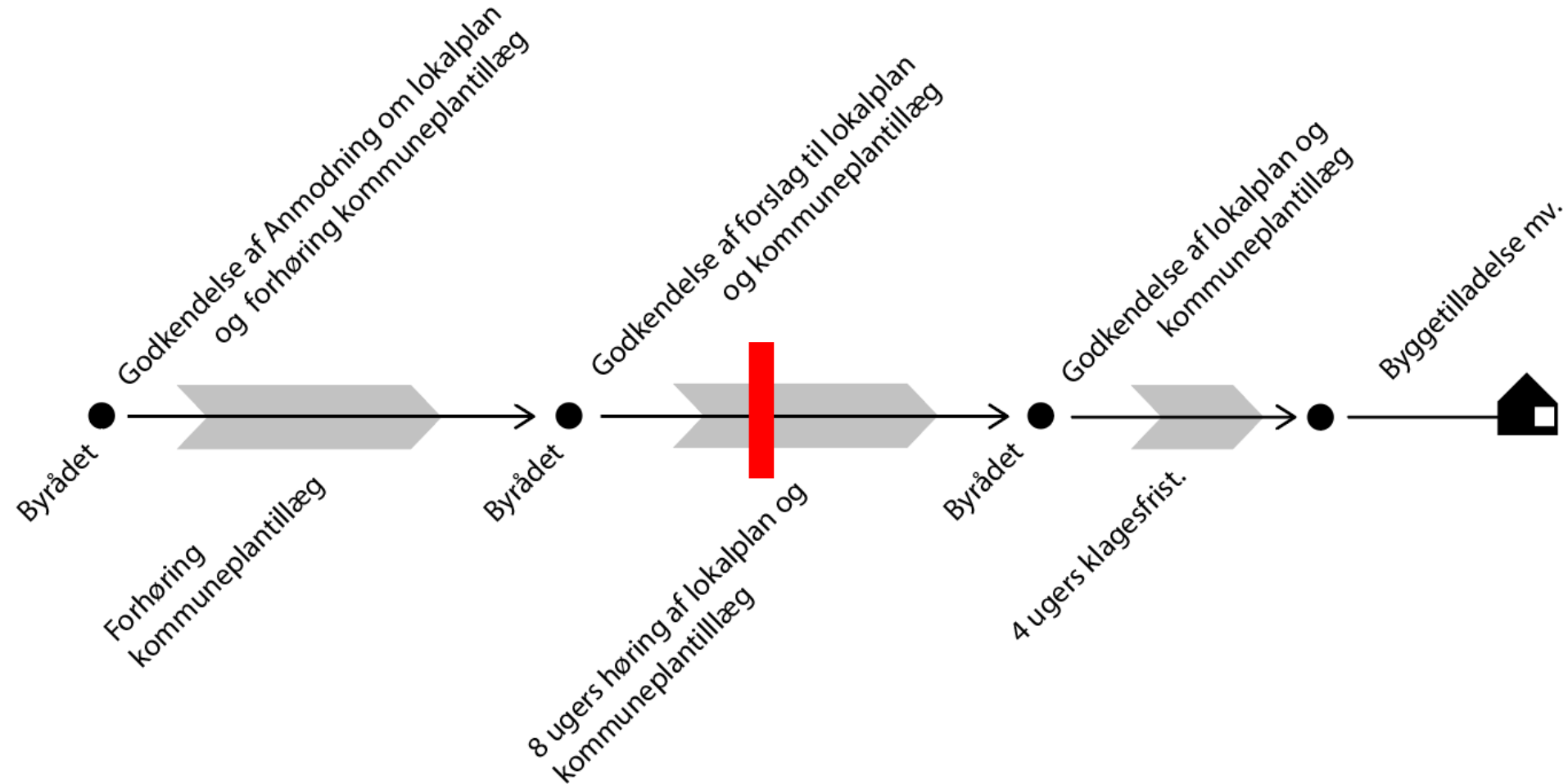
17:40 - Spørgsmål

18:25 - Afrunding - send høringsvar !

Forslag til nyt plangrundlag i høring - 15.12.2022 til 9.02.2023 send høringsvar
eller bemærkninger til plan@odsherred.dk



PROCES FOR PLANLÆGNINGEN





FORSLAG TIL LOKALPLAN MM. - OFFENTLIG HØRING

- Forslag til Lokalplan 3033-03 Nr. Asmindrup
- Kommuneplantillæg nr. 3
- Udbygningsaftale
- Screeningsafgørelse for KPT og lokalplan
- Samlede høringsvar
- Høringsnotat
- Interesstillæg til VAB
- Konsekvensvurdering for detailhandlen ved ny Rema 1000
- Supplerende grundvandsredegørelse
- Maksscenario jordflytning
- Slots og Kulturstyrelsen
- Udtalelse Museumsloven
- Notat ang. Udbygningsaftale rundkørsel nr. Asmindrup
- Notat ang. Garantistillelsesordningen i forbindelse med udbygningsaftale



FORHØRING

-INDKALDELSE AF IDEER OG FORSLAG FRA 29. MARTS - 17. MAJ 2022

- 75 indkomne høringsvar
- 18 fra borgere i Nr. Asmindrup
- 22 fra det øvrige Odsherred
- 13 fra eksisterende erhverv
- 22 positive overfor ny dagligvarebutik
- 43 er imod dagligvarebutik
- 19 er imod hele projektet
- 15 stiller spørgsmål ved konsekvensanalysen
- 20 positive overfor boligprojektet
- 12 høringsvar ønsker i højere grad at naturen bevares og at bæredygtighed burde fylde mere i projektet.
- 3 er kritiske overfor rundkørsel
- 2 er positive overfor rundkørsel



FORHØRING

-INDKALDELSE AF IDEER OG FORSLAG FRA 29. MARTS - 17. MAJ 2022

INPUTS TIL LOKALPLANEN

- Ønsker til specifikke boligtyper: Familieboliger, Ældrevenlige boliger
- Stisystemer
- Vejføring, vejadgang til området
- Beplantning, Køkkenhaver

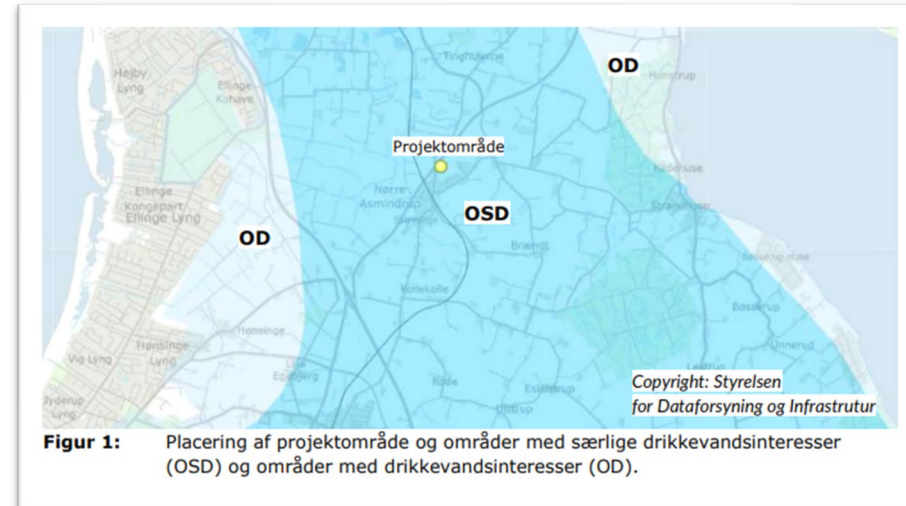
FORTIDSMINDEBESKYTTELSE OG ARKÆOLOGI



Supplerende grundvandsredegørelse

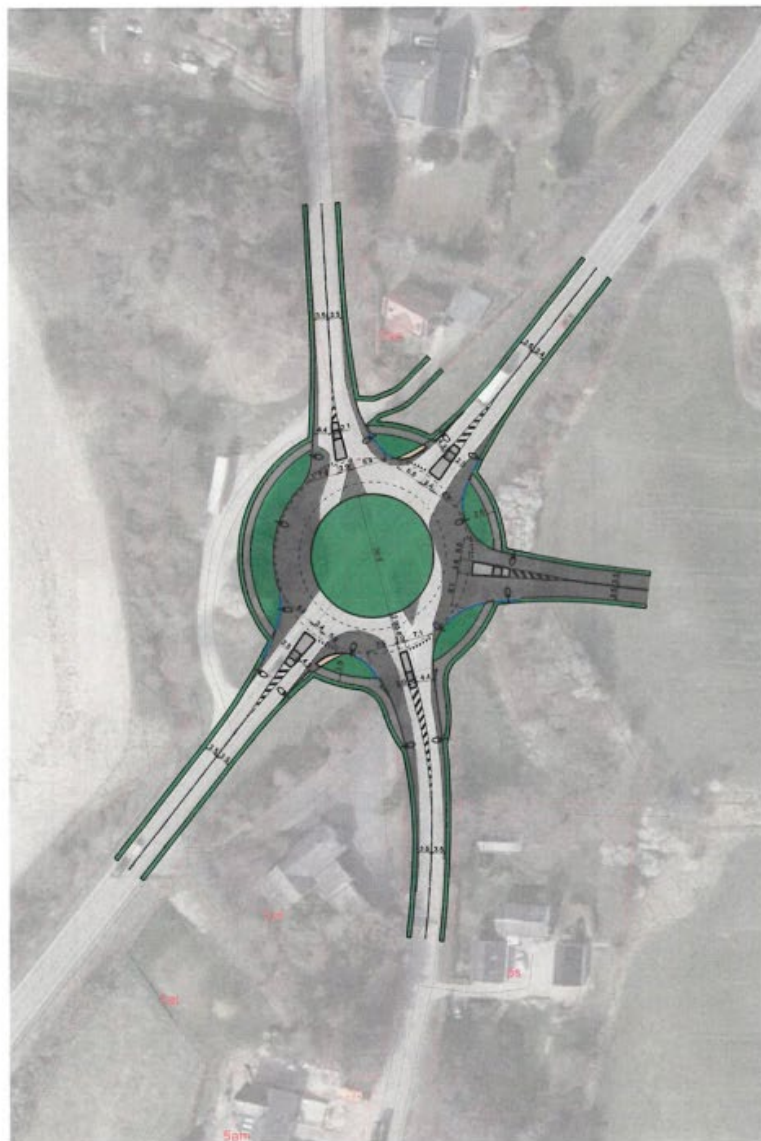
Foranstaltning til beskyttelse af grundvandet betyder bl.a.:

- 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.





RUNDKØRSEL OG UDBYGNINGSaftALE



Noter:

Ubenævnte mål er i meter.
Koordinatsystem UTM32.
Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyningen og
Effektivisering, GeoKort & Matrikelkort, Februar 2022.

A110990-089-001

0.1

Signaturer:

	Eksisterende forhold
	Matrikelkort
	Rabalkantsten, beton
	Rillekantsten
	Afmærkning
	Asfalt, kørebane
	Asfalt, overkørbartareal
	Asfalt, cykelsti
	Asfalt, helle
	Rabat, græs
	Belysningsmast

FORELØBIG

2022-06-13

Koordinatværdier på denne tegning refererer til UTM32.
Koter referer til DVR90.

VER. | DATO | BEMÆRKNINGER | TEGN./UDARB. | KONTROL | GODKENDT

Rema etablering A/S

Ny rundkørsel - Nr. Asmindrup

Geometri-, belægnings- og afmærkningsplan
Skitseprojekt

PROJEKTNR. A110990
TEGN./UDARB. BNNI / BNNI
KONTROLLERET
GODKENDT

BEMÆRKNINGER

MÅL. 1:1000
DATO 2022-06-13

COWI

COWI A/S
Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby
Danmark

Tlf +45 56 40 00 00
Fax +45 56 40 99 99
www.cowi.dk

DKUMENTNR

A110990-089-001

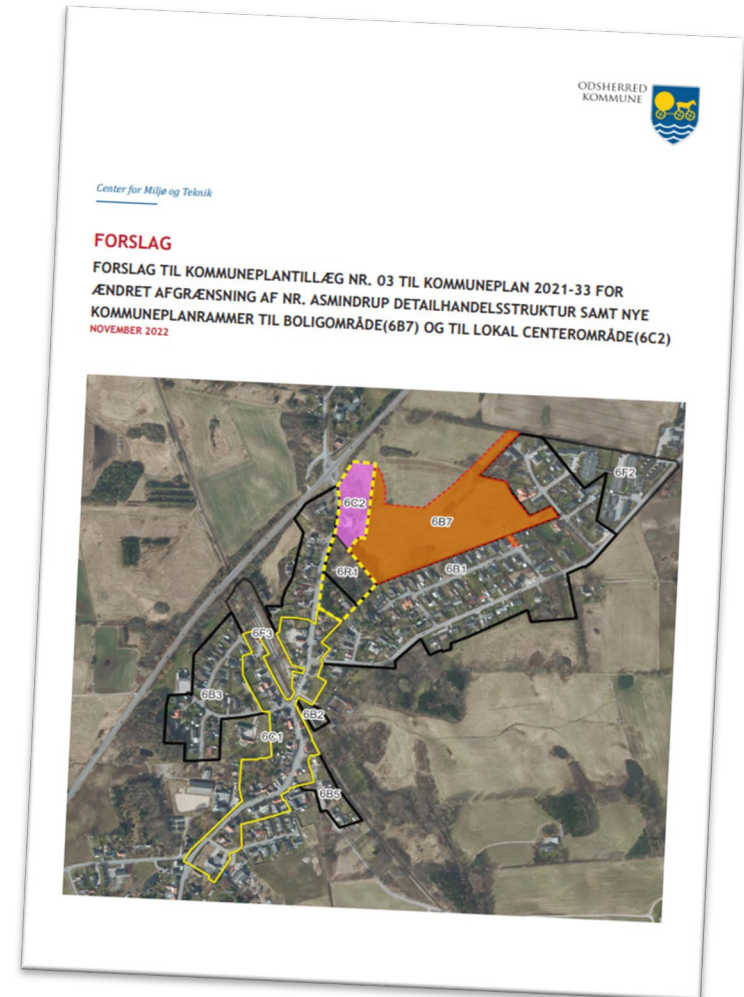
VERSION

0.1



KOMMUNEPLANTILLÆG

- Boligrummelighed
- Detailhandelsstruktur
- Rammer for lokalplanlægning
 - Detailhandel (lokalcenter)
 - Tæt-lavboliger





KOMMUNEPLANTILLÆG

Hidtidig kommuneplanrammer

Plannummer 6B1

Boligområde Kirkevej Nord Plandistrikt

Anvendelse: Boligområde Åben-lav Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for det enkelte jordstykke

Max bygningshøjde 8,5 m

Max etager: 1.50

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse: Bebyggelsens omfang

Særlige bestemmelser: Mindstegrundstørrelse for åben-lav 700 m² fremgår af de generelle rammebestemmelser

Infrastruktur

Plannummer 6F4

Nr. Asmindrup Kirke og Skole

Anvendelse: Område til offentlige formål

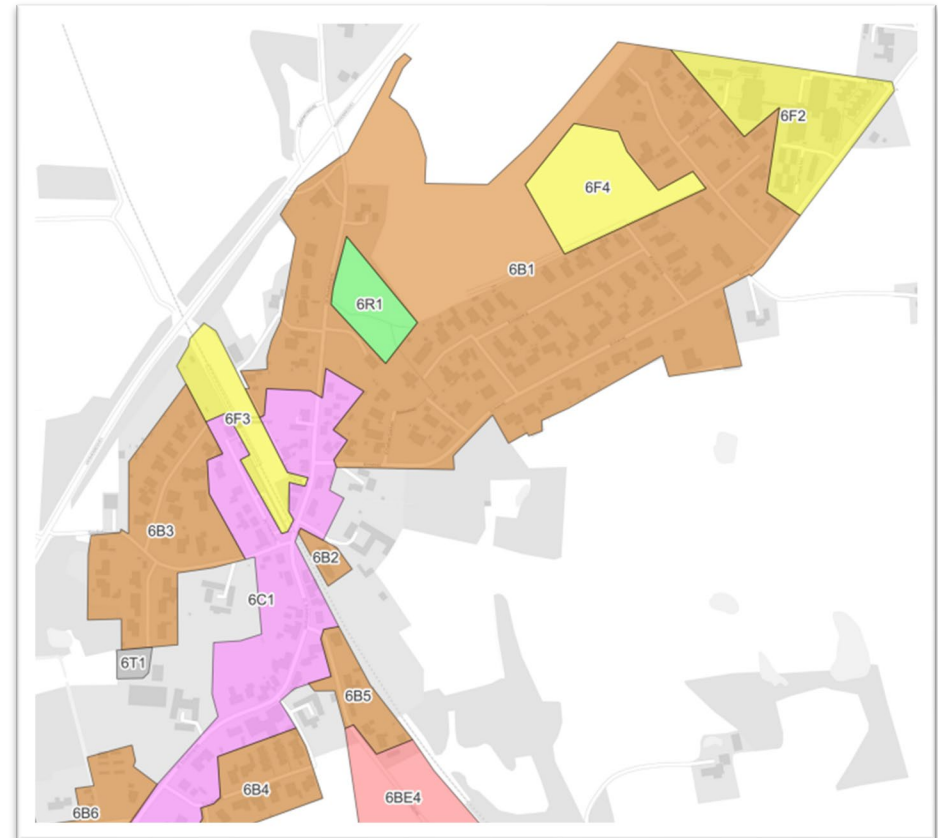
Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 % for det enkelte jordstykke

Max bygningshøjde: 8,5 m

Max etager: 1.50

Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner





KOMMUNEPLANTILLÆG

6B7 Boligområde Anvendelse Boligområde

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for det enkelte jordstykke

Max bygningshøjde: 8,5

Max etager: 1,50

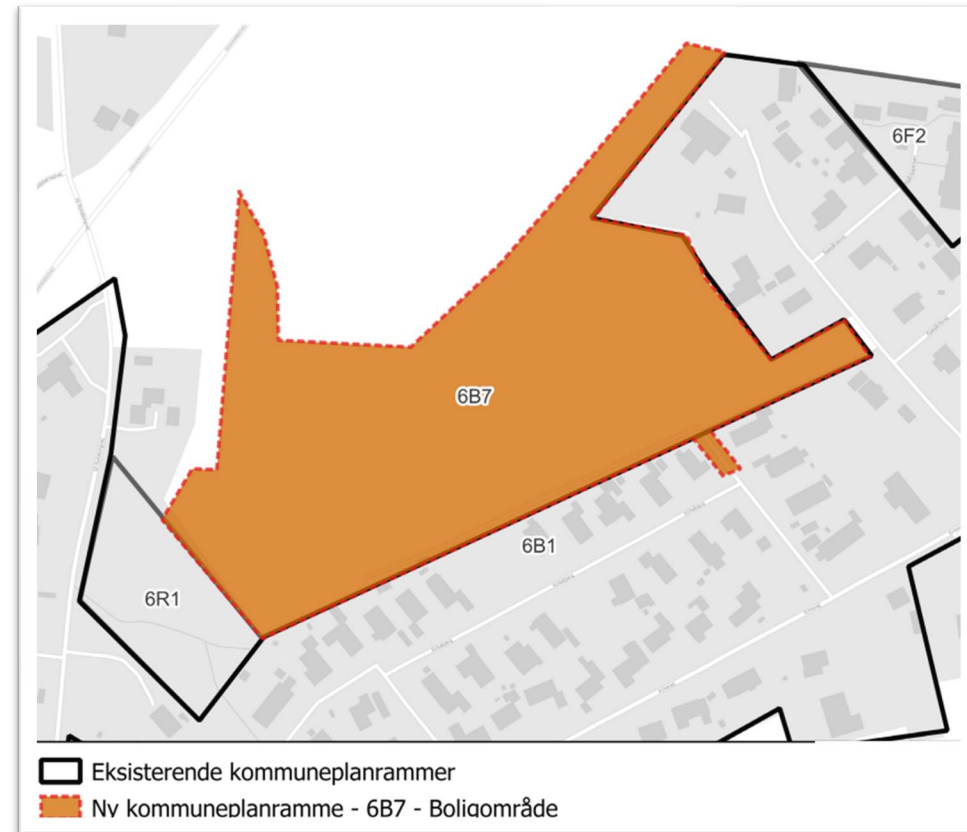
Områdets anvendelse: bolig

Specifik anvendelse: Boligområde

Bygningshøjden må ikke overstige: 8,5 m.

Særlige bestemmelser:

Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Boliger skal opføres som tæt/lav boliger 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





KOMMUNEPLANTILLÆG

6C2 Centerområde - Gl. Nykøbingvej

Fremtidig zone: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 % for det enkelte jordstykke

Max bygningshøjde: 8,5

Max etager: 1,50

Max tilladte miljøklasse: 1-2

Områdets anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse: Erhvervsområde

Bygningshøjden må ikke overstige: 8,5 m.

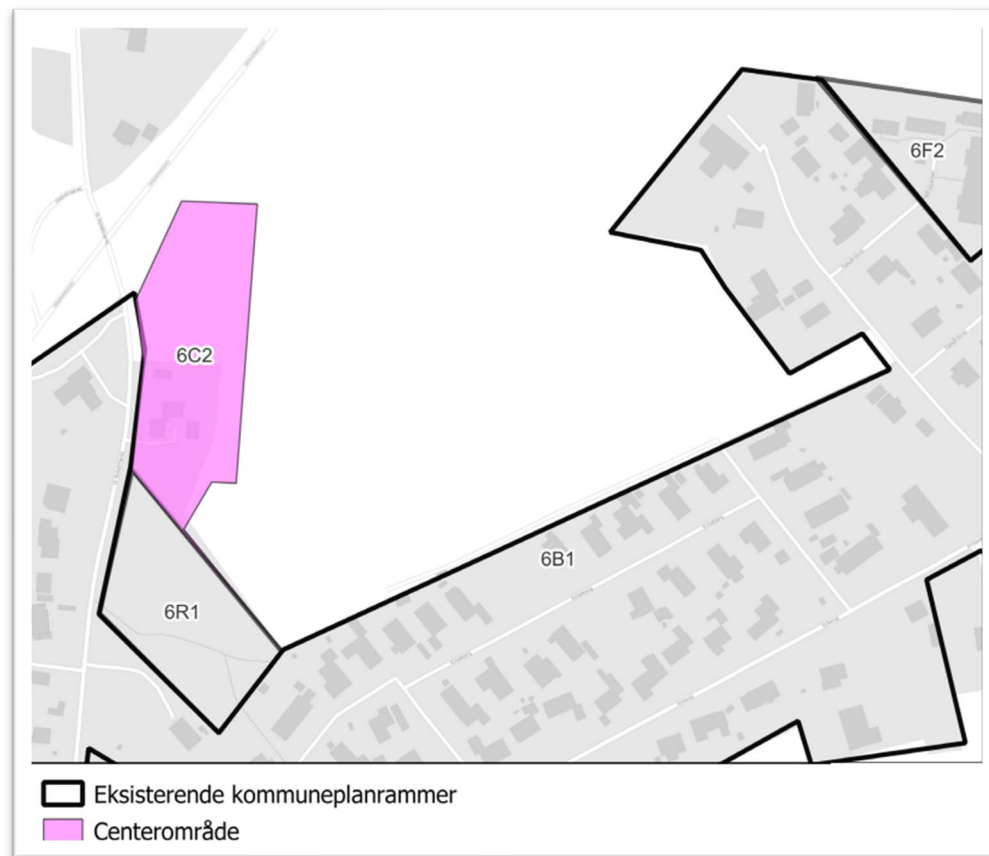
Særlige bestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel, herunder dagligvarebutik, samt bebyggelse til serviceerhverv, herunder tankanlæg og vaskehal, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringspladser, vej-, færdsels- og opholdsarealer.

Samlet ramme til butikker: 2.000m² Max. størrelse

dagligvarebutikker: 1200m² Max. størrelse

udvalgswarebutikker 250m²





KOMMUNEPLANTILLÆG

Detailhandelsstruktur Nr. Asmindrup

Lokalcenter

Max butiksstørrelse dagligvarer: 1.200 m²

Max butiksstørrelse udvalgsvarer: 250 m²

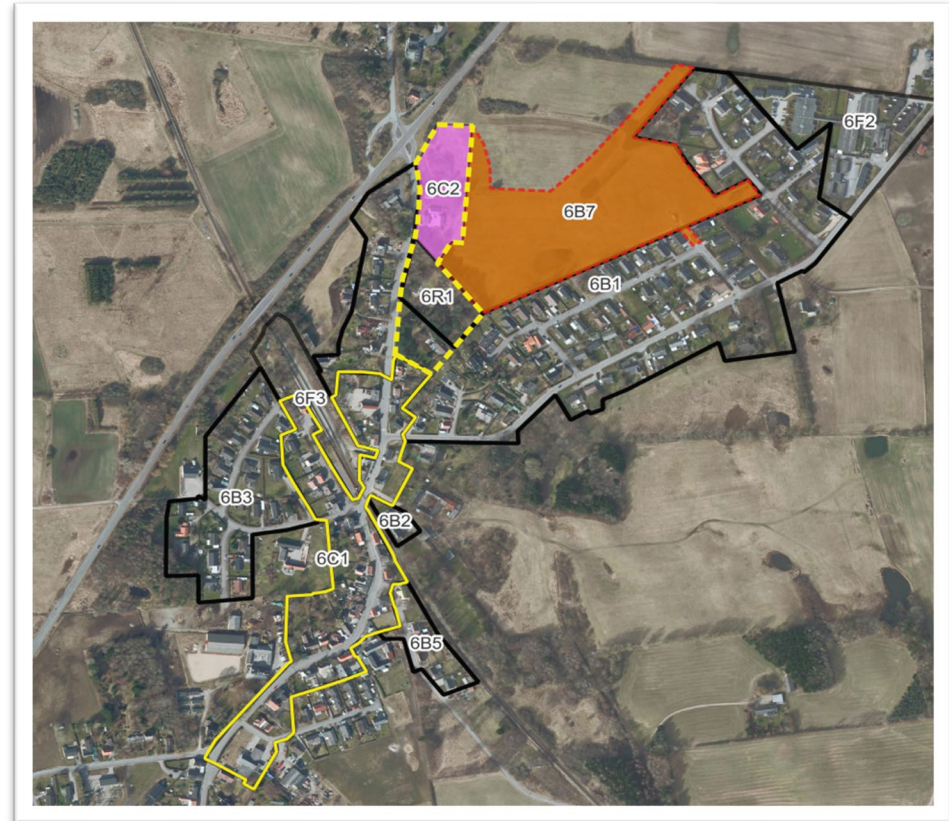
Aktivt areal: 400

Areal ramme: 2.000 m²

Restrummelighed: 1.600 m²

Ny arealramme: 2.000 m²

Restrummelighed: 1.600 m²





LOKALPLAN

- Redegørelse
- Bestemmelser
- Bilag



LOKALPLAN





LOKALPLAN

Bestemmelser

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



LOKALPLAN

Delområder

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

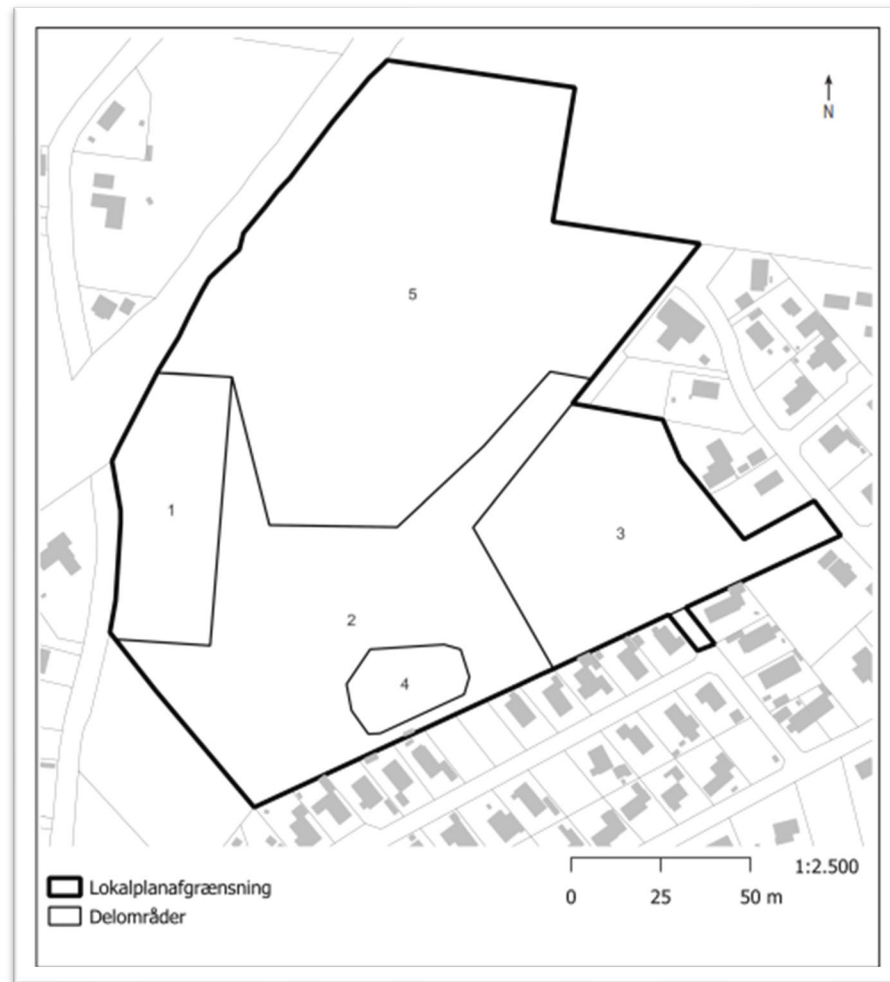
Må kun anvendes til helårsbeboelse i form af række-, kæde- klynge- og dobbelthuse. Området må desuden anvendes til fælles funktioner såsom fælleshuse, fælles p-anlæg, legepladser, rekreative anlæg mv., samt mindre tekniske anlæg, som naturligt kan indpasses i området, f.eks. transformerstationer og regnvandsbassiner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





LOKALPLAN

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.

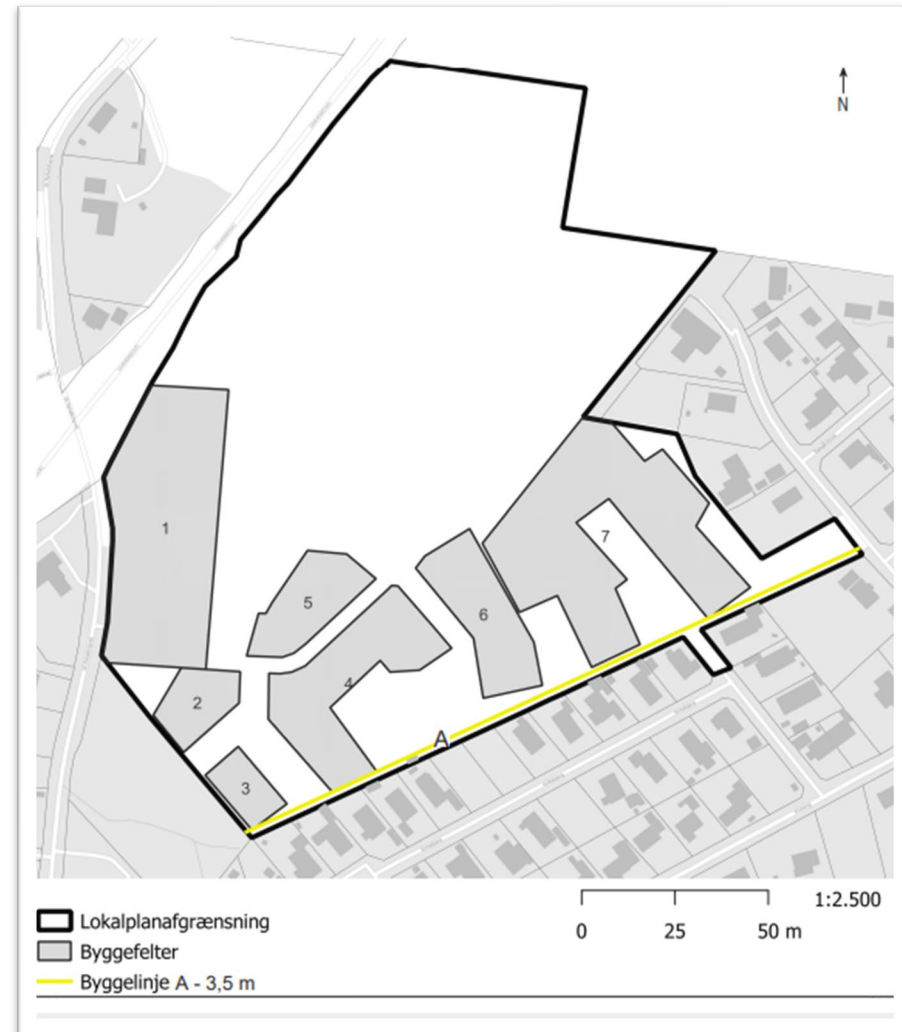
6.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

6.4 Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefelter 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.

6.7 Eksisterende bebyggelse kan nedrives





LOKALPLAN

VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

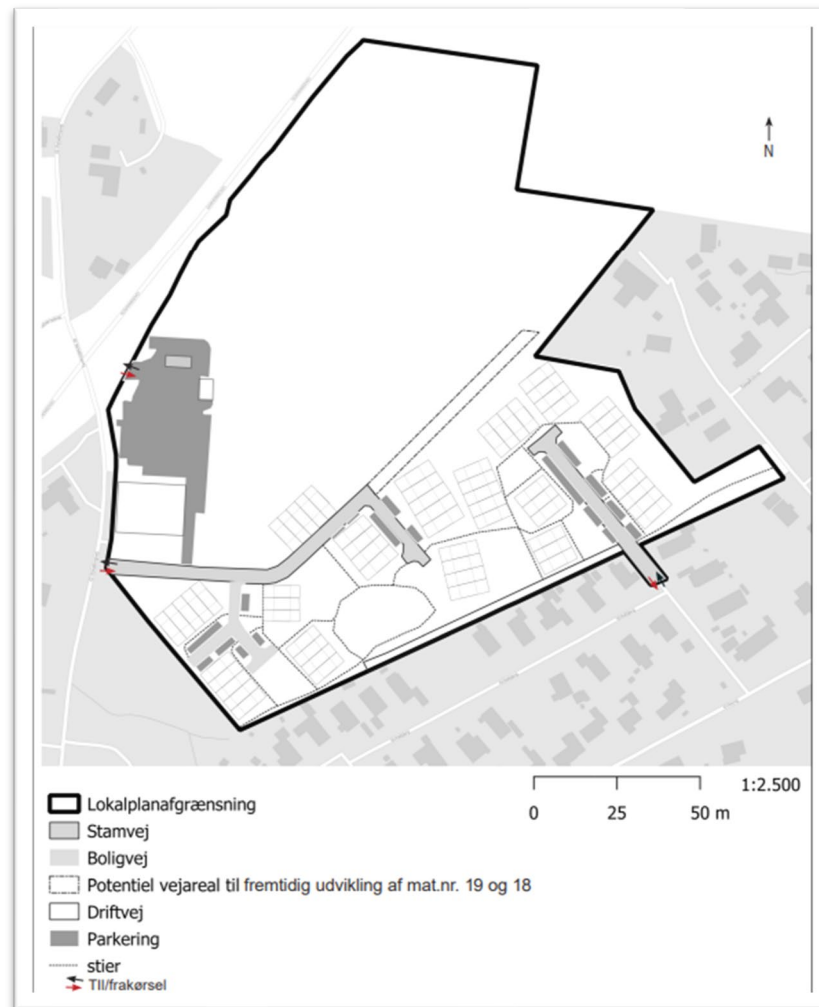
5.1 Vejadgang til delområde 1 må kun ske fra Gl. Nykøbingvej, samt fra Odsherredvej via en rundkørsel i den vestlige side af delområdet (delvis uden for lokalplanområdet), efter princippet som vist på kortbilag 5.

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

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

5.11 Der skal sikres stiforbindelse fra Egegårdsvej og ind i området fra nordøst, 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 belægningsmaterialer.





LOKALPLAN

VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

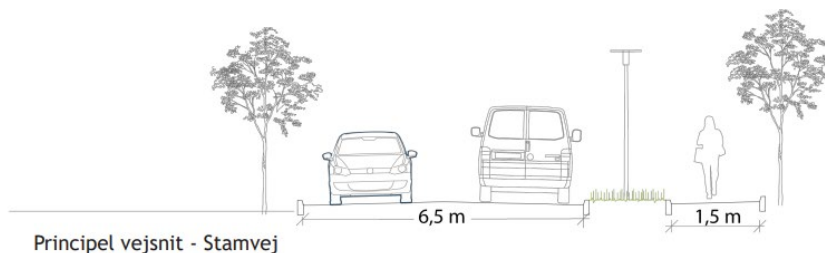
5.4 Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer, efter princippet som vist på Kortbilag 5.

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

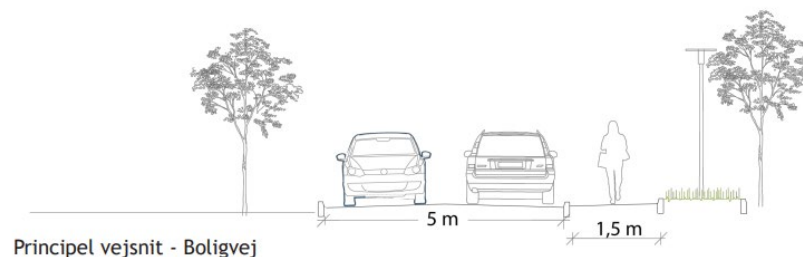
5.6 Stamveje skal udlægges i en bredde af minimum 8 m, hvoraf min. 1,5 m afsættes til et fortov/gangsti og min. 6,5 m afsættes til kørebane, efter princippet som vist på bilag 7.

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 kørebane. Vejanlægget skal planlægges efter mindre gennemkørende trafik for hele området. Vejene kan etableres som ensrettede.



Principl vejsnit - Stamvej



Principl vejsnit - Boligvej



LOKALPLAN

Belysning

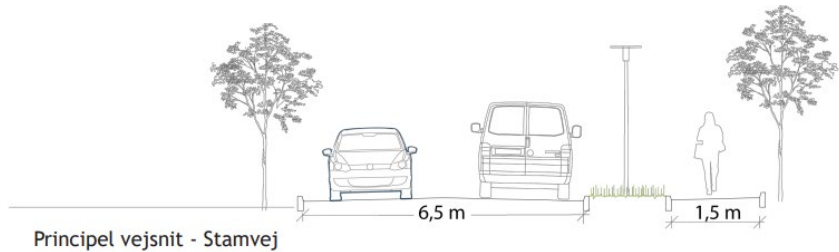
5.19 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere og må derudover kun etableres som følgende:

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.

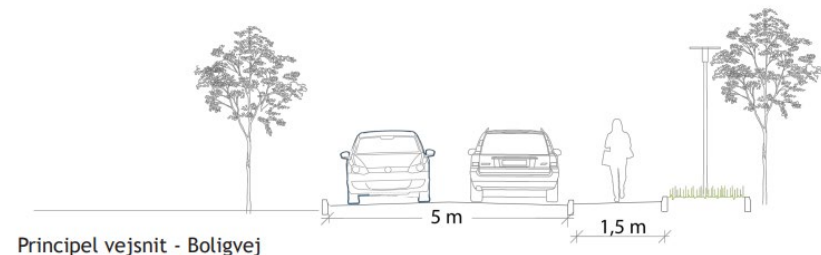
For delområde 2 og 3: Lyspunktshøjde på maks. 4,5 m og min. belysningsklasse E2. Anlægget kan etableres med intelligent belysning, der dæmper, når der ikke er færdsel på sti og vejareal.

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.



Principel vejsnit - Stamvej



Principel vejsnit - Boligvej

Belysningsklasser for vejbelysning

E-klasse = Boligveje, stier, P-pladser, sidearealer på trafikveje
E2 = 2,5 lx og regelmæssighed 0,15



LOKALPLAN

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.

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.

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.





LOKALPLAN

Principper for terrænbearbejdning og jordhåndtering



A1 - Fra ens hældning til varierende hældninger



A2 - Jordudlægning fra plan til organisk former



LOKALPLAN

Regnvandshåndtering


























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

LOKALPLAN





TAK FOR I DAG!

HØRINGSSVAR SENEST 9. FEBRUAR 2023

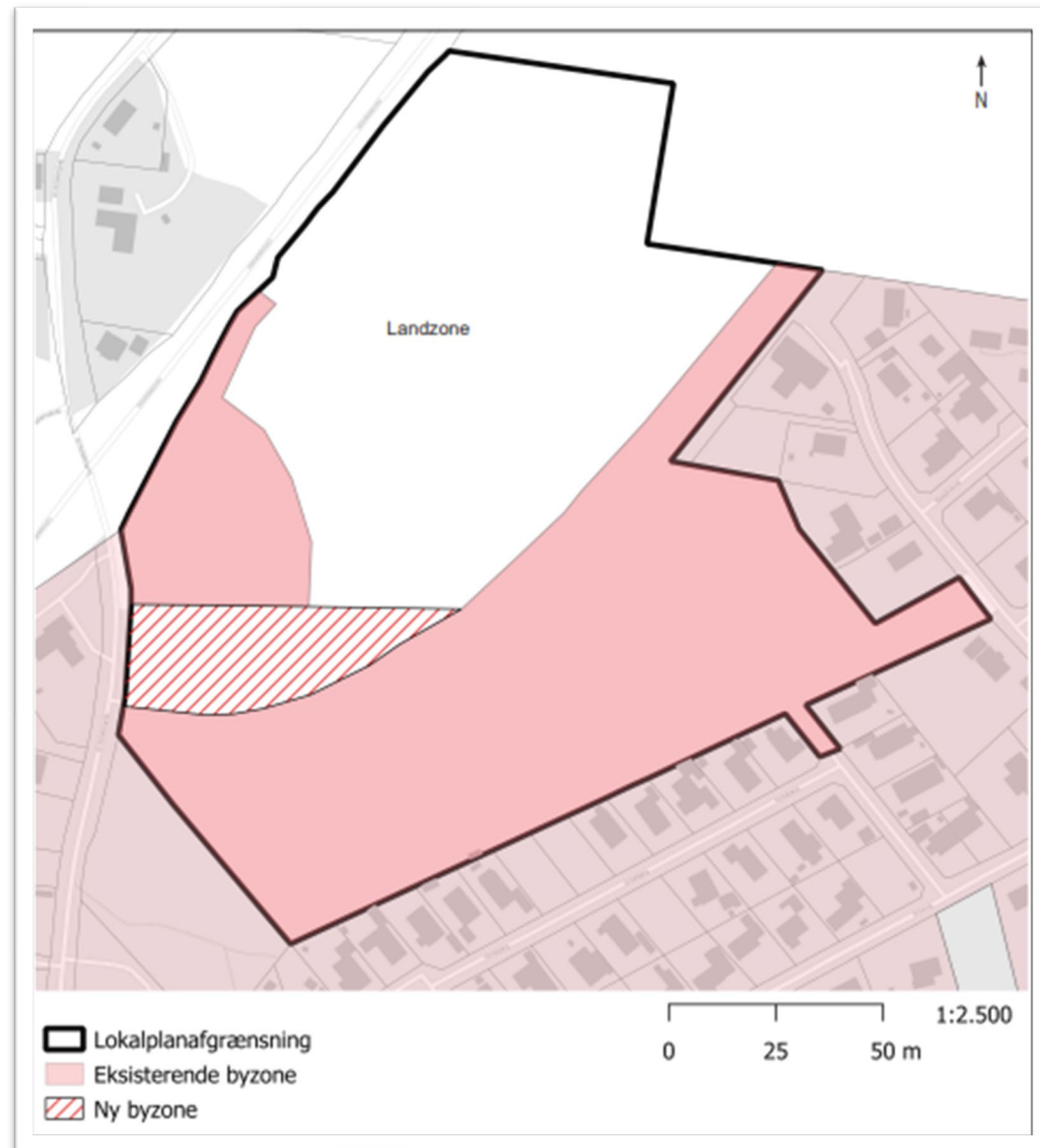
TIL PLAN@ODSHERRED.DK





LOKALPLAN

Fremtidig byzone



Principforslag – Lokalplan anmodning

ODSHERRED
KOMMUNE



Delområde 1
14 boliger a 75
m²

Delområde 2
16 boliger a 100
m²

Delområde 3
28 almene
boliger a 75 m²

**Bebyggelses-
procent**
ca. 12 %

P-pladser
Butik: 76 stk.
Bolig: 87 stk.



ADMINISTRATIONENS BEMÆRKNINGER TIL LOKALPLANANMODNING

- Bebyggelsesplanen fremhæver/understøtter de landskabelige kvaliteter ved området.
- Det skal sikres at tankstation, vaskehal og reklamesøjle, ikke skæmmer oplevelsen af landskabet.
- Nye veje skaber mindst mulig gene for eksisterende beboere
- Der er tilstrækkelig kapacitet i området, i forhold til at håndtere regnvand.
- Der så vidt muligt etableres en variation i boligstørrelser og boligformer.