



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 01.46 For Asserbo

Maj 2025

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

Hvorfor laver vi en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	10
Bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Lokalplanens område	14
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Vej- og stiforhold	19
§ 6 Ledningsforhold	19
§ 7 Miljø	19
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	20
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	20
§ 10 Ubebyggede arealer	22
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	23
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning	23
§ 13 Retsvirkninger	23
§ 14 Tilsyn og dispensation	23
Vedtagelsespåtegning	24

Bilag:

Kortbilag 1 - Lokalplanområde
Kortbilag 2 - Delområder
Kortbilag 3 - Stier
Kortbilag 4 - Højt grundvand
Kortbilag 5 - Risiko for oversvømmelse
Bilag 1 - Princip for ombygning af butik til bolig
Bilag 2 - Den klassiske jordfarveskala
Hørings- og klageoplysninger
Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Asserbo består af to områder. Dels et lokalcenter – primært langs Nyvej – og dels et boligområde rundt om dette, ud langs de fire veje Nyvej, Møllevangsvej, Liselejevej og Melbyvej.

I lokalcenteret kan der etableres butikker primært til lokalplanområdets egen forsyning. I lokalcenteret bliver der fastsat bestemmelser for, hvor store bygninger der må opføres. Bestemmelserne bliver fastlagt for at sikre udviklingen i lokalplancenteret sker med respekt for det eksisterende bymiljø og sikrer en ensartet og attraktiv arkitektonisk helhed.

Boligområdet bliver delt op i tre områder. Delområde A er bebygget efter bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 18, som er videreført i Lokalplan 01.13 og er derfor bygget i overensstemmelse med planernes bestemmelser. Området fremstår som boliger i én etage uden udnyttelig tagetage, samt en taghældning på maksimalt 40 grader. Lokalplanen fastholder derfor disse bestemmelser for at sikre delområdets karakter.

De to andre boligdelområder, B og C, er i stort omfang bygget før vedtagelsen af Lokalplan 01.13, hvilket gør at delområderne har en mere varieret struktur med f.eks. flere boliger med en taghældning på 45 grader. Nærværende lokalplan åbner derfor op for, at der i delområde B og C blandt andet kan bygges med en taghældning på op til 45 grader.

Den nærværende lokalplan giver yderligere mulighed for fortætning i form af dobbelthuse i delområde C.

Yderligere bliver der udlagt et område til klimasikring. Lokalplanen sætter yderligere begrænsninger for nybyggeri i områder med højtstående terrænnært grundvand og områder, hvor der er risiko for oversvømmelse af bygning på baggrund af regnvand.

Formålet med lokalplanen er at opstille bestemmelser for bebyggelsesprocenter, bygningshøjder m.m., der skal medvirke til at sikre byens karakter, samt sikre at der kan ske klimasikring af området.

Asserbo By, der lokalplanlægges i nærværende lokalplan, har hidtil til dels været reguleret af Lokalplan 01.13 for Asserbo By og Lokalplan 01.18 for et autoværksted i Asserbo, samt Tillæg til lokalplan 01.13 og 01.18. Det er ønskeligt at få samlet alle planer og tillæg i en plan og i den forbindelse også få aflyst de eksisterende planer og tillæg. Lokalplanen omfatter også et areal som har været reserveret som vejareal i Byplanvedtægt nr. 18 for området ved Lisevang Melby By og Sogn. Byplanvedtægt nr. 18 aflyses for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Eksisterende forhold

Området, der i dag danner Asserbo By (byzone i Asserbo), bestod omkring århundredeskiftet af 10 - 15 landejendomme, deriblandt et fattighus, spredt omkring Asserbogård. Bebyggelsen var hovedsagelig placeret ud mod Møllevangsvej, Nyvej og Brødemosevej (nuværende navne). Stedet havde trafikal betydning, da vejene mellem Frederiksværk og Liseleje og mellem Melby og Ramløse m.m. krydsede her. Store dele af jorderne mod øst og især nord henlå som skov, hede og overdrev.



Figur 1: Asserbogård



Figur 2: Gård ved Kastanievej

I begyndelsen af 20. århundrede etableredes Melbylejren, ligesom Asserbo fik skole (senere fritidscenter). Langsomt op gennem de første årtier af århundredet opstod en mere samlet bebyggelse omkring Asserbo Købmandsgård og Asserbo Kro.

Feriekolonien for enden af Norasvej etableredes i 1920'erne.

Gennem trediveerne og begyndelsen af fyrrerne kom der imidlertid fart i byggeriet. Det var især nord for Liselejevej og Nyvej, men også langs Nyvej mod øst og langs Møllevangsvej, at der blev bygget. Der etableredes møbelfabrik og hotel, ligesom det oprindelige skæve kryds Møllevangsvej-Liselejevej-Nyvej-Melbyvej blev ændret til sin nuværende udformning. Den bebyggelse, der opstod, var en blanding af sommerhuse og helårsejendomme, hvilket har præget udviklingen i Asserbo lige frem til i dag.

I halvtredserne og tresserne udbygges arealerne mellem Nyvej og Møllevangsvej og mellem Møllevangsvej og Melbyvej. De sidste store udstykninger sker omkring 1960 og dækker områderne Jonnasvej-Gittesvej-Winniesvej m.fl., Obovej og Klostervænget. I samme periode nedlægges skolen, møbelfabrikken lukker og ombygges til lejligheder og områdets butikker begynder at forsvinde.



Figur 3: Møbelfabrik i dag



Figur 4: Bolig ved Kastanievej



Figur 5: Området v. Jonnasvej-Gittesvej-Winniesvej



Området består i dag af en blanding af helårsbeboelse og sommerhuse. Helårsbeboelsen er især placeret langs de store veje og i forbindelse med de sidste store udstykninger omkring 1970.

Asserbo lokalcenter rummer i dag en dagligvarebutik og mindre butikker. Dertil kommer en del restauranter og enkelte mere turistprægede servicefunktioner. Butikker og restauranter er fordelt ud over stort set hele lokalcenteret – langs Nyvej og omkring "Asserbokrydset". Resten af lokalcenteret anvendes til boliger.

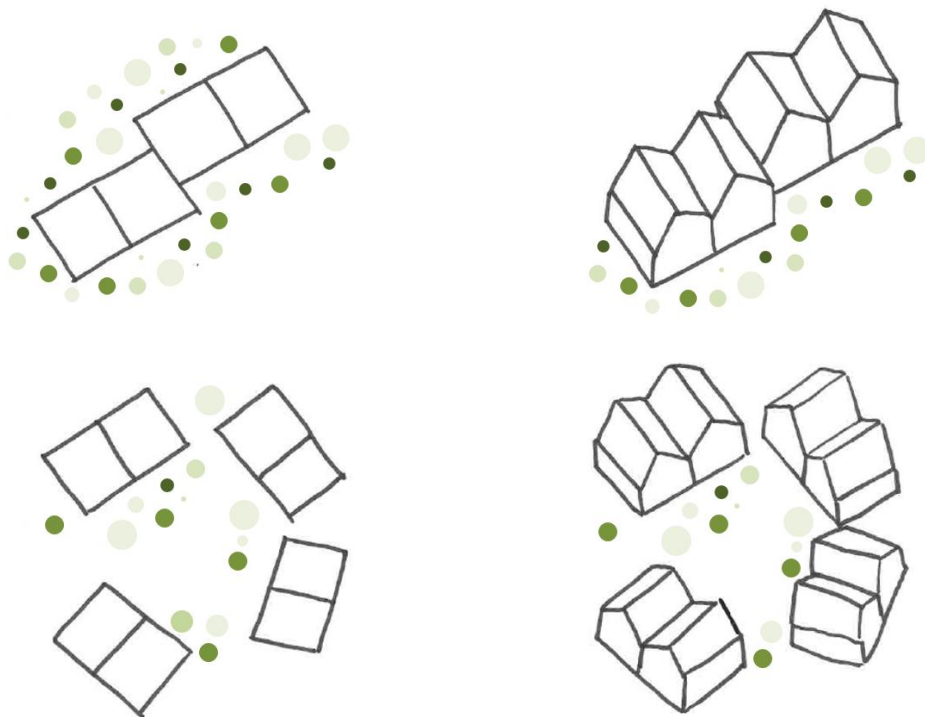


Figur 6: Dagligvarebutik



Figur 7: Asserbokrydset

For at sikre at karakteren af området fastholder lokalplanen nogle af bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden, her under materialer, facadehøjder og skilte. Lokalplanen sætter yderligere krav om, at der ved fortætning ikke må være enheder, der er større end fire ved række-, kæde, og klyngehuse.



Figur 8: Illustrationsskitse der viser tæt-lav bebyggelse (række- eller kædehuse) eller bebyggelse der danner et lukket gårdrum (Klyngehuse).

Lokalplanen sikrer, at butik eller andet erhverv som ombygges til boliger, skal ombygges med en detaljering og karakter, der afspejler en boligfacade. Det vil sige, at gamle butiksvinduer skal mures op, så det kun er mindre dele af facade mod vej der fremstår i glas, se bilag 1. De facader der vender mod vej, som ikke har vinduer, skal tilføjes vinduer. Vinduer skal give

facaden en karakter af en boligfacade. Vinduerne må derfor ikke være fra gulv til loft, hvis de har en bredde på mere end 1 m. Vinduer skal udformes så de indgår i sammenhæng med bygningens øvrige vinduer.

Der er et beskyttet sten- og jorddige, der løber langs den sydøstlige del af lokalplan-afgrænsningen langs Elverdalen. Diget skal bevares i sin helhed.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2021

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

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

Kommuneplan rammeområde	1.B4 – Asserbo
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	800
Max Bebyggelses %	30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
Andet	Særlige bestemmelser 3.3, 3.6, 6.1, 6.2

Kommuneplan rammeområde	1.C2 – Nyvej i Asserbo
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
Andet	Den maksimale ramme til butikksformål er 1.750 m ² inkl. eksisterende på 1.139 m ² . Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1000 m ² for dagligvarebutikker og 300 m ² for andre butikker og funktioner. Særlige bestemmelser 3.3, 3.6, 6.1, 6.2

Kommuneplan rammeområde	1.S2 – Lindebjergvej
Zoneforhold	Sommerhusområde
Anvendelse	Sommerhusområde
Min. Grundstørrelse	1200
Max Bebyggelses %	15 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
Andet	Særlige bestemmelser 3.3, 4.1, 6.1, 6.2

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Lokalplanen omfatter ikke projekter, som er omfattet af bilag 1. Lokalplanen bliver ikke udarbejdet i forbindelse med et konkret projekt og opstiller ikke retningslinjer for konkrete større nye butiks-, parkerings- eller vejanlæg og der skal derfor ikke foretages VVM-screening i forbindelse med lokalplanen. Efterfølgende projekter, der etableres inden for lokalplanen skal dog vurderes om de er omfattet af lovens bilag 2.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Miljøvurderingsscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Støjen fra varmepumper skal overholde de vejledende grænseværdier.

Lokalplaner

Lokalplan 01.46 er omfattet af Lokalplan 01.13 for Asserbo By og 01.18 for et autoværksted i Asserbo, samt Tillæg til lokalplan 01.13 og 01.18. Lokalplanerne og tillæg vil med denne lokalplan blive aflyst.

Lokalplan 01.46 er omfattet af Byplanvedtægt nr. 18 for området ved Lisevang Melby By og Sogn. Byplanvedtægt nr. 18 aflyses for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden

jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Kommunen ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>.

Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklarationer, der reguler forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede i forhold til en deklaration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklaration, kan deklarationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarations bestemmelser sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.

Vand og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. I gældende spildevandsplan er området spildevandskloakeret.

Områder er udpeget til et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vejvand og vand fra p-pladser med over 20 biler skal derfor renses, inden det nedsives.

Tag- og overfladevand kan håndteres i LAR løsninger, som regnvandsbede, grøfter, faskiner og lign. Egnetheden af disse er afhængig af nedsivningsevnen i jorden, og der må forventes at skulle udføres undersøgelser inden, der kan gives tilladelse. I nogle dele af lokalplanområdet forventes begrænset mulighed for nedsivning (jf. kortbilag 4).

Hvis der etableres regnvandshåndtering, som modtager vand fra mere end 1 matrikel, skal der oprettes et spildevandslaug for at sikre drift og vedligehold af regnvandshåndteringen. Etablering af et nyt spildevandslaug skal ske via vedtagelse af et tillæg til gældende spildevandsplan.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Lokalplanen ændrer ikke på områdets anvendelse, som fortsat vil være boligområde og lokalcenter. I en del af boligområdet gives mulighed for fortætning i form af dobbelthuse. Det vurderes ikke at have påvirkning på drikkevandsinteresser. Lokalplanen er for den eksisterende by Asserbo.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Der er i Asserbo by i dag individuel opvarmning. Halsnæs Forsyning forventer at udrulle fjernvarme i Asserbo.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

"Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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

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

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

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

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Vandløbsloven

Lokalplanområdet omfatter de offentlige vandløb Liselejegrøften, Lisevanggrøften, Bokildegrøften og Brødemosegrøften. I regulativerne for de enkelte vandløb fremstår bestemmelser, der omhandler vandløbenes vedligeholdelse, herunder arbejdsbælter langs vandløbene, hvor der som udgangspunkt ikke må placeres faste anlæg. Du kan finde de enkelte regulativer på kommunens hjemmeside.

Ud over de offentlige vandløb, ligger der en række private vandløb i lokalplanområdet. Disse må som udgangspunkt ikke ændres uden vandløbsmyndighedens godkendelse, men skal løbende vedligeholdes, så deres vandføringsevne ikke forringes.

Byggeloven

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

Vejlovgivningen

Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafik anlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet ligger i et område, som er områdeklassificeret efter Jordforureningsloven § 50a. Det betyder, at jorden er at betragte som lettere forurenet jord.

Alle jordflytninger væk fra lokalplanens område eller internt mellem matrikler skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Halsnæs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Museumsloven

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

Klima

Lokalplanområdet er screenet i forhold til udfordringer fra havvandsstigning, nedbør på terræn, terrænnært grundvand og kysterosion.

Lokalplan området er placeret langt fra kysten, og screeningen viser derfor ikke udfordringer i forhold til havvandsstigning og kysterosion.

Screening for terrænnært grundvand viser, at der på flere ejendomme er stor sandsynlighed for, at det terrænnære grundvandsspejl kun ligger 0-1 meter under terræn. Dette er primært området omkring Monasvej og Gittesvej, samt Tørvelodsvej og Elverdamsvej. Matriklerne ses på kortbilag 4.

Screeningen for nedbør i forhold til en 10-års-, 20-års-, 50-års- samt en 100-års hændelse i 2100, viser, at der er flere matrikler som er udfordret med nedbør på terræn i lokalplanområdet. Dette er primært området omkring Monasvej og Gittesvej, samt Tørvelodsvej, Kastanievej og Kastaniekrogen. Matriklerne ses på kortbilag 5.

Området er allerede bebygget med primær boligbebyggelse. Nærværende lokalplan giver kun begrænset mulighed for fortætning i de overstående områder. Derfor stilles der i lokalplanen bestemmelser om, at ny bebyggelse inden for disse matrikler vil kræve yderligere konkret analyse af det terrænnære grundvands placering og/eller af risikoen for oversvømmelse fra regnvand. Enkelte matrikler vil være omfattet af analyser for både det terrænnære grundvands placering og risikoen for oversvømmelse fra regnvand. På baggrund af analysen skal der tages stilling til, om der skal etableres afværgeforanstaltninger.

I forbindelse med skybruddet i 2019 var der opstuvning af vand i gulvafløb i oplandet til Brødemosegrøften (Tørvelodsvej, Bynkevej, Lisevænget, Nansensvej og Thorvaldsensvej). Dette skete selvom spildevandssystemet og Brødemosegrøft-vandløbssystemet burde være adskilte systemer. Der er derfor mistanke om uvedkommende vand i spildevandssystemet. Der er også mulighed for, at tagvand ledes uforsinket til Liselejegroften og Lisevanggroften via gamle dræn med risiko for oversvømmelse af de lavest liggende ejendomme langs vandløbene.

Halsnæs Kommune har udarbejdet en klimahandleplan. Et af tiltagene i klimahandleplan er at mindske risikoen for oversvømmelser, der kommer på grund af nedbør i Liseleje/Asserbo. I forbindelse med tiltaget udlægges nærværende lokalplans delområde E til klimasikring til forsinkelse af tagvand for en del af bebyggelsen i området. Delområde E er et større offentligt ejet grønt bælte, som før nærværende lokalplan var udlagt som vejareal.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter – planhabitatbekendtgørelsen – er følgende vurderet:

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til Natura 2000-område nr. 135 Tisvilde Hegn og Melby Overdrev. Formålet med lokalplanen er dels at samle tidligere lokalplaner og tillæg i en ny lokalplan, samt muliggøre fortætning i et eksisterende boligområde og klimasikring i et område med potentielt højtstående terrænnært grundvand. Lokalplanområdet er i forvejen tæt bebygget med både helårsbeboelse, erhverv og infrastruktur. De mindre ændringer, der kan følge af nærværende lokalplan, vurderes derfor ikke at påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt.

Bilag IV arten markfirben er registreret på Melby Overdrev ca. 200 meter nord for lokalplanområdet. Der er desuden gjort brugerfund af markfirben i lokalplanområdet. Der er registreret flagermus i Asserbo Plantage nordøst for lokalplanområdet samt i Brødemosekov øst for området.

Der ændres ikke væsentligt ved anvendelsen af arealerne inden for lokalplanområdet. Fortætning muliggøres i allerede bebyggede områder, der sædvanligvis ikke anses som egnede levesteder for markfirben. Lokalplanen forudsætter ikke fældning af større ældre træer som ellers kan være levested for flagermus. Stor vandsalamander og spidssnudet frø forekommer forholdsvis udbredt i kommunen, men lokalplan området vurderes ikke at rumme de strukturer, der er nødvendige for de to arter, herunder hhv. solbeskinnede vandhuller samt større engområder.

Det er således kommunens vurdering, at planen ikke i sig selv påvirker levesteder for Bilag IV arter. Da lokalplanen ikke udarbejdes som følge af et konkret projekt, men udstikker

retningslinjer for områdets fremtidige udvikling, skal efterfølgende projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, der udarbejdes som følge af lokalplanen, VVM-screenses, og der vil i de enkelte konkrete projekter blive vurderet på påvirkning af Natura 2000 og Bilag IV arter.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 223 af 1. marts 2024 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

Bestemmelserne i lokalplan 01.46 har hjemmel i Planlovens § 15 stk. 2. I planloven § 15 stk. 2 er beskrevet de elementer, som der lovligt kan laves bestemmelser omkring i en lokalplan.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at fastlægge lokalplanens delområde A, B og C til boligformål.
- 1.2. at fastlægge lokalplanens delområde D til lokalcenter.
- 1.3. at fastlægge lokalplanens delområde E til klimasikring, samt grønt område.
- 1.4. at indføre bestemmelser for bebyggelsesprocenter, bebyggelseshøjder m.m., for at sikre områdets karakter.
- 1.5. at give mulighed for fortætning i delområde C.
- 1.6. at sikre en samlet maksimal rummelig og individuel maksimal størrelse for butikker i Asserbo lokalcenter.
- 1.7. at sikre der om nødvendigt etableres afværgeforanstaltninger i områder med højtstående terrænnært grundvand og risiko for oversvømmelse af bygning og anlæg på grund af regnvand.

§ 2 Lokalplanens område

Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 4az, 4ø, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6be, 6bg, 6d, 7at, 7au, 7av, 7aq, 7bc, 7bf, 7bi, 7bs, 7bv, 7cf, 7cg, 7ch, 7cp, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7dd, 7de, 7df, 7du, 7em, 7eq, 7eæ, 7eø, 7fi, 7fm, 7fo, 7fx, 7fy, 7gb, 7ge, 7gg, 7gi, 7gk, 7gs, 7hl, 7hm, 7hn, 7ho, 7hp, 7hq, 7hr, 7hs, 7ht, 7hu, 7hv, 7hx, 7if, 7ig, 7kz, 7lb, 7lc, 7ld, 7le, 7lf, 7lg, 7lh, 7li, 7lk, 7ll, 7lm, 7ln, 7lo, 7lp, 7lq, 7lr, 7ls, 7lt, 7lu, 7lv, 7ly, 7lø, 7m, 7ma, 7mb, 7mt, 7mu, 7mv, 7mx, 7mæ, 7nd, 7nf, 7o, 89, 9bq, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9cn, 9cp, 9cr, 9dh, 9fi, 9fp, 9l, 9m, 10ai, 10ak, 10ap, 10aq, 10at, 10au, 10bb, 10ck, 10eh, 10fu, 10fv, 10gg, 10gm, 10v, 11cr, 11dm, 11gl, 11gm, 11gn, 11go, 11gp, 11gq, 11gr, 11gs, 11gt, 11gu, 11gv, 11gx, 11gy, 11gz, 11gæ, 11gø, 11ha, 11hb, 11hc, 11hd, 11he, 11hf, 11hg, 11hh, 11hi, 11hk, 11hl, 11hm, 11hn, 11ho, 11hp, 11hq, 11hr, 11hs, 11ht, 11hu, 11hv, 11hx, 11hy, 11hz, 11hæ, 11hø, 11ia, 11ib, 11ic, 11id, 11ie, 11if, 11ig, 11ih, 11ii, 11ik, 11il, 11im, 11in, 11io, 11ip, 11iq, 11ir, 11is, 11it, 11iu, 11iv, 11ix, 11iy, 11iz, 11iæ, 11iø, 11ka, 11kb, 11kc, 11kd, 11ke, 11kf, 11kg, 11kh, 11ki, 11kk, 11kl, 11km,

11kn, 11ko, 11kp, 11kq, 11m, 11o, 11p, 11r, 12f, 12gæ, 12gø, 12ha, 12iv, 12lc, 12nh, 12nn, 12no, 12np, 12ny, 12od, 12pø, 12qc, 12qo, 12rg, 12rh, 12rq, 12uu, 12uv, 12uy, 12vd, 12ve, 12vi, 12vq, 12vr, 13hi, 13hk, 13hl, 13hm, 13hn, 13ho, 13hp, 13hq, 13hr, 13hs, 13ht, 13hu, 13hv, 13hx, 13hy, 13hz, 13hæ, 13hø, 13ia, 13ib, 13ic, 13id, 13ie, 13if, 13ig, 13ih, 13ii, 13il, 13iy, 14bo, 14et, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff, 14fh, 14fi, 14fk, 14gc, 14gd, 15ca, 15cø, 15ds, 15dt, 15dy, 15ee, 15ef, 15ff, 15fg, 15fh, 15fn, 15fo, 15gd, 15ge, 15gf, 15gg, 15gh, 15gi, 15gk, 15gl, 15gm, 15gn, 15go, 15gp, 15gq, 15gr, 15gs, 15gt, 15gu, 15gv, 15gx, 15gy, 15gz, 15gæ, 15gø, 15h, 15lx, 15qq, 15qr, 15qæ, 16ac, 16ag, 16ai, 16al, 16an, 16ap, 16aq, 16ar, 16b, 16bp, 16c, 16cd, 16ce, 16cf, 16cg, 16ch, 16ci, 16ck, 16cl, 16cm, 16cn, 16co, 16cq, 16cr, 16cs, 16ct, 16cu, 16cv, 16cx, 16cy, 16cz, 16cæ, 16cø, 16da, 16db, 16dc, 16dm, 16dz, 16dæ, 16ea, 16eb, 16ec, 16ed, 16ee, 16ef, 16eg, 16eh, 16ei, 16ek, 16el, 16em, 16f, 16fz, 16gq, 16gr, 16gs, 16gt, 16gu, 16gv, 16gx, 16gy, 16gz, 16ht, 16hx, 16hø, 16n, 16x, 16y, 16æ, 17at, 17av, 17ce, 17cf, 17cg, 17d, 17i, 17k, 17s, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18e, 18fø, 18ga, 18gb, 18gc, 29a, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29af, 29ag, 29ah, 29ai, 29al, 29am, 29an, 29ao, 29ap, 29aq, 29ar, 29as, 29at, 29au, 29av, 29ax, 29ay, 29az, 29aæ, 29aø, 29b, 29ba, 29bb, 29bc, 29bd, 29be, 29bf, 29bg, 29bh, 29bi, 29bk, 29bm, 29bn, 29bo, 29c, 29d, 29e, 29f, 29h, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29aa, 30a, 30c, 30d, 30e, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 31a, 31ab, 31ac, 31ad, 31ae, 31af, 31ag, 31ah, 31ai, 31ak, 31al, 31am, 31an, 31ao, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31i, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31t, 31u, 31v, 31x, 31z, 31æ, 31ø, 31aa, 32a, 32ab, 32ac, 32ad, 32af, 32ag, 32ah, 32ai, 32ak, 32al, 32am, 32ap, 32aq, 32ar, 32as, 32at, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 32h, 32i, 32k, 32l, 32m, 32n, 32p, 32q, 32r, 32s, 32t, 32u, 32v, 32x, 32y, 32z, 32æ, 32ø, 32aa, 7000ab, 7000m, 7000v, 7000ø og dele af 13k, 7000d og 7000g alle af Melby By, Melby og matrikelnumre 1ap, 1ap, 1aq, 1ba, 1ba, 1bb, 1bb, 1bc, 1bc, 1bk, 1bk, 1bæ, 1bæ, 1bæ, 1cb, 1cb, 1cc, 1cc, 1cd, 1cd, 1ce, 1cf, 1cf, 1cg, 1cg, 1ch, 1ch, 1ci, 1cl, 1cl, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1gz, 1gæ, 1gæ, 1ha, 1ha, 6b, 6b, 6bp, 6bq, 6br, 21e, 21e, 21l, 21l, 21n, 21o, 21p, 21p og dele af 1c alle af Tollerup By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.1. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D og E som vist på kortbilag 2.

Område A omfatter matrikelnumre 11cr, 11gl, 11gm, 11gn, 11go, 11gp, 11gq, 11gr, 11gs, 11gt, 11gu, 11gv, 11gx, 11gy, 11gz, 11gæ, 11gø, 11ha, 11hb, 11hc, 11hd, 11he, 11hf, 11hg, 11hh, 11hi, 11hk, 11hl, 11hm, 11hn, 11ho, 11hp, 11hq, 11hr, 11hs, 11ht, 11hu, 11hv, 11hx, 11hy, 11hz, 11hæ, 11hø, 11ia, 11ib, 11ic, 11id, 11ie, 11if, 11ig, 11ih, 11ii, 11ik, 11il, 11im, 11in, 11io, 11ip, 11iq, 11ir, 11is, 11it, 11iu, 11iv, 11ix, 11iy, 11iz, 11iæ, 11iø, 11ka, 11kb,

11kc, 11kd, 11ke, 11kf, 11kg, 11kh, 11ki, 11kk, 11kl, 11km, 11kn, 11ko, 11kq, 11m, 11o, 11p, 11r, 7000ab og dele af 7000m alle af Melby By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

Område B omfatter matrikelnumre 4az, 4ø, 6av, 6ax, 6ay, 6bc, 6bg, 7bf, 7bi, 7bs, 7bv, 7cf, 7cg, 7cp, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7dd, 7de, 7df, 7du, 7em, 7fx, 7gg, 7gi, 7if, 7ig, 7kz, 7lv, 7lø, 7ma, 7mb, 7mt, 7mu, 7mv, 7mx, 7nf, 89, 9cf, 9cg, 9ch, 9ck, 9cl, 9cm, 9cr, 9fi, 10au, 10bb, 10fu, 10fv, 10gg, 10gm, 12f, 12iv, 12nn, 12no, 12np, 12ny, 12od, 12pø, 12qc, 12qo, 12rg, 12rh, 12rq, 12uu, 12uv, 12vd, 12ve, 12vi, 12vq, 12vr, 13ia, 13ib, 13ic, 13id, 13ie, 13if, 13ig, 14fi, 14fk, 14gd, 15cø, 15ds, 15dt, 15dy, 15ee, 15ef, 15ff, 15fg, 15fh, 15fn, 15fo, 15gd, 15ge, 15gf, 15gg, 15gh, 15gy, 15gz, 15gæ, 15gø, 15h, 15lx, 15qq, 15qr, 15qæ, 16ac, 16ag, 16ai, 16al, 16an, 16ap, 16aq, 16ar, 16b, 16bp, 16cd, 16ce, 16cf, 16cg, 16ch, 16ci, 16ck, 16cl, 16cm, 16cn, 16co, 16cq, 16cr, 16cs, 16ct, 16cu, 16cv, 16cx, 16cy, 16cz, 16cæ, 16cø, 16da, 16dm, 16dæ, 16dz, 16f, 16fz, 16gr, 16gs, 16gt, 16gu, 16gv, 16gx, 16gy, 16ht, 16hø, 16n, 16x, 16y, 16æ, 17at, 17av, 17ce, 17cf, 17cg, 17d, 17i, 17k, 17s, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18aæ, 18bf, 29a, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29ai, 29al, 29am, 29an, 29ap, 29aq, 29ar, 29as, 29au, 29av, 29ay, 29az, 29aæ, 29aø, 29ba, 29bb, 29bc, 29bd, 29be, 29bf, 29bg, 29bh, 29bi, 29bm, 29bn, 29bo, 29i, 29k, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29aa, 30a, 30c, 30e, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 31a, 31ab, 31ac, 31ad, 31ae, 31af, 31ag, 31ah, 31ai, 31ak, 31al, 31am, 31an, 31ao, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31i, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31t, 31u, 31v, 31x, 31z, 31æ, 31ø, 31aa, 32a, 32ab, 32ac, 32ad, 32af, 32ag, 32ah, 32ai, 32ak, 32al, 32am, 32ap, 32aq, 32ar, 32as, 32at, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 32h, 32i, 32k, 32l, 32m, 32n, 32p, 32q, 32r, 32s, 32t, 32u, 32v, 32x, 32y, 32z, 32æ, 32ø, 32aa, 7000m, 7000v, 7000ø og dele af 7aqm, 7o, 9bw, 10v, 12gø, 13k, 18ga, 6d, 7000d og 7000g alle af Melby By, Melby, og matrikelnumre 1ap, 1aq, 1ba, 1bb, 1bc, 1bk, 1bæ, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1cl, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1gæ, 1ha, 6b, 6bp, 6bq, 6br, 21e, 21l, 21n, 21o, 21p og dele af 1c og 6b alle af Tollerup By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

Område C omfatter matrikelnumre 6as, 6at, 6au, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6be, 6d, 7at, 7bc, 7eq, 7eæ, 7eø, 7fi, 7fo, 7fy, 7gb, 7ge, 7gk, 7gs, 7hl, 7hm, 7hn, 7ho, 7hp, 7hq, 7hr, 7hs, 7ht, 7hu, 7hv, 7hx, 7lb, 7lc, 7ld, 7le, 7lf, 7lg, 7lh, 7li, 7lk, 7ll, 7lm, 7ln, , 7lp, 7lq, 7lr, 7ls, 7lt, 7lu, 7ly, 7mæ, 7nd, 9ce, 9ci, 9cn, 9cp, 9dh, 9l, 10ai, 10ak, 10ap, 10aq, 10at, 10eh, 11kp, 13hi, 13hk, 13hl, 13hm, 13hn, 13ho, 13hp, 13hq, 13hr, 13hs, 13ht, 13hu, 13hv, 13hx, 13hy, 13hz, 13hæ, 13hø, 13ih, 13ii, 13il, 13iy, 14bo, 14et, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff, 14fh, 14gc, 15gi, 15gk, 15gl, 15gm, 15gn, 15go, 15gp, 15gq, 15gr, 15gs, 15gt, 15gu, 15gv, 15gx, 16c, 16dc, 16ea, 16eb, 16ec, 16ed, 16ee, 16ef, 16eg, 16eh, 16ei, 16ek, 16el, 16em, 16gq, 16gz, 16hx, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ax, 18ay, 18az, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18e, 18fø, 18gb, 18gc, og dele af

7lo, 10v, 13k, 15ca, 16az, 16db, 16dz, 18ga, 7000g og 7000m alle af Melby By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

Område D omfatter matrikelnumre 7au, 7av, 7ch, 7m, 9fp, 9m, 10ck, 12gæ, 12ha, 12lc, 12nh, 12uy, 29af, 29ag, 29ah, 29ao, 29ap, 29at, 29ax, 29b, 29bk, 29c, 29d, 29e, 29f, 29h, 29l, 29m, 29s, 30d og dele af 12gø, 7000d, 7000g, 7aq, 7du og 7o alle af Melby By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

Område E omfatter matrikelnummer 11dm Melby By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2. Område med potentiel højtstående terrænnært grundvand omfatter matrikelnumre 6av, 6ax, 6ay, 6bc, 6bg, 9cg, 9ch, 9ck, 9cl, 10au, 10fu, 10fv, 10gg, 10gm, 10v, 11dm, 11gn, 11go, 11gp, 11gq, 11gr, 11hq, 11hø, 11ia, 11ib, 11ic, 11id, 11ie, 11if, 11ig, 11ih, 11ii, 11ik, 11il, 11im, 11in, 11io, 11ip, 11iq, 11iv, 11ix, 11iy, 11iz, 11iæ, 11kc, 11kd, 11ke, 12nn, 12no, 12np, 12ny, 12uu, 12uv, 13ib, 13ic, 13id, 13ie, 13if, 15cø, 15ds, 15dt, 15fh, 15fn, 15fo, 15gd, 15ge, 15gf, 15gg, 15gh, 15gy, 15gz, 15gæ, 15gø, 15lx, 15qq, 16ag, 16b, 16ch, 16ci, 16ck, 16cl, 16cm, 16cn, 16cs, 16ct, 16cu, 16cv, 16cx, 16cy, 16cz, 16cæ, 16cø, 16dm, 16fz, 16gv, 17ce, 17k, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18aæ, 32s og 32z alle af Melby By, Melby og matrikelnumre 1ap, 1aq, 1ba, 1bb, 1bc, 1bk, 1bæ, 1cb, 1cc, 1ci, 1gv, 1gy, 1gz, 1gæ, 6bq, 6br, 21e, 21n og 21o alle af Tollerup By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.3. Område hvor der er risiko for oversvømmelse af bygning på grund af regnvand omfatter matrikelnumre 6bp, 7cf, 7cy, 7cæ, 7dd, 7df, 7fx, 7hn, 7if, 11cr, 11gl, 11gm, 11gn, 11go, 11gp, 11gq, 11gr, 11hv, 11hx, 11hy, 11hæ, 11hø, 11ia, 11ib, 11ic, 11id, 11ie, 11if, 11ig, 11ih, 11ii, 11ik, 11il, 11im, 11in, 11io, 11ip, 11iq, 11ir, 11is, 11it, 11iu, 11iv, 11ix, 11iy, 11iz, 11iæ, 11iø, 11ka, 11kb, 11kc, 11kd, 11ke, 11kf, 12f, 12ha, 12nh, 12no, 12np, 13id, 13ie, 16ac, 16ai, 16an, 16b, 16cu, 16cy, 16dm, 16fz, 16gr, 16gy, 16æ, 29ac, 29ad, 29r, 29y, 30m, 30n, 30o, 30q, 30r, 30s, 30t, 31ai, 31ak, 31al, 31b, 31n, 31o, 32ab, 32ac, 32ad, 32af, 32ag, 32ah, 32z, 32æ og 89 alle af Melby By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.4. Lokalplanens delområder A, B, C og D fastholdes som byzone.
- 2.5. Lokalplanens delområde E fastholdes som sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde A og B

- 3.1. Områderne må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse.

- 3.2. En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.

Delområde C

- 3.3. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse, herunder tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.
- 3.4. En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie. Hvis der etableres dobbelthuse, må der kun bo en familie i hver enkelt bolig.

Delområde D

- 3.5. Område må kun benytte til boligformål og lokalcenter. Der er mulighed for boliger i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse samt kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, butikker til områdets daglige forsyning, restauranter, cafeer, grillbarer og lignende.
- 3.6. De enkelte boliger må kun bebos af én familie.
- 3.7. Boliger skal anvendes som helårsbeboelse.
- 3.8. Det maksimale areal til butiksformål er 1.250 m².
- 3.9. Dagligvarebutikker må ikke være større end 1.000 m² plus personalerum. Udvalgswarebutikker må ikke være større end 300 m² plus personalerum.
- 3.10. Der må kun etableres et supermarked eller en købmand inden for delområdet.
Det vil være mulighed at etablere mindre special dagligvarer butikker såsom en bager, fiskebutik, isbutik og lignende.
- 3.11. Et erhverv må ikke kræve parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.12. Inden for matrikelnumre 29m, 29ah og 29bl alle af Melby By, Melby sogn, må der yderligere drives erhverv i form af eksisterende automekaniker. Når eksisterende automekaniker ophører, må der ikke senere ny- eller genetableres automekaniker på ejendommene.

Delområde E

- 3.13. Området må kun anvendes til klimasikring, i form af forsinkelse af tagvand for en del af bebyggelsen i området, samt grønt område.

Fælles for delområder A, B, C og D

- 3.14. Området må anvendes til offentlige institutioner og funktioner som naturligt hører til området.

§ 4 Udstykning

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 800 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.
- 4.2. Inden for delområde C og D må der ikke udstykkes grunde mindre end 300 m² eller større end 500 m² for dobbelthuse.

- 4.3. Inden for delområde D må der ikke udstykkes grunde mindre end 150 m², dog altid det mindst det dobbelte af boligarealet for tæt-lav (rækkehus med lodret skel)

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1. Der skal være min. 2 parkeringspladser pr. bolig.
5.2. Der pålægges byggelinje på 8 m fra vejmidte på Nyvej.
5.3. Der pålægges byggelinje på 12,5 m fra vejmidte på Liselejevej og Møllevangsvej
5.4. Der pålægges en byggelinje på 12,5 m for Melbyvej for så vidt angår de matrikler der er placeret inden for delområde A.
5.5. Der må kun være en indkørsel til hver parcel.
5.6. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
5.7. De i området eksisterende stier, Kirsebærstien, Asserbostien, Mårstien, Brødemosestien (Møllevangsvej – Brødemose Skov) og sti langs Nyvej, skal bevares, stierne kan ses på kortbilag 3.

§ 6 Ledningsforhold

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
6.2. Der skal etableres ladestandere til el-biler efter den til enhver tid gældende lovgivning.

§ 7 Miljø

- 7.1. Al regnvand skal håndteres på egen grund.
Dog må ejendomme nævnt i § 2.3 også gå sammen om en eller flere fælles regnvands håndteringsløsninger, eftersom disse er placeret inden for potentiel højt terrænnært grundvand. Løsningerne må ikke kun være baseret på nedsivning, hvis regnvand håndteres på egen grund, som f.eks. regnbede, faskiner eller underjordiske bassiner. Etersom der i områder med højtstående terrænnært grundvand er der begrænset mulighed for nedsivning. Løsningerne skal kunne håndtere en fem års regnhændelse.
7.2. Der må kun etableres ny bebyggelse til boliger, erhverv, offentlige formål eller større tekniske anlæg på ejendomme nævnt i § 2.3, hvis der laves en konkret analyse af placering af det potentielle højtstående terrænnære grundvand. Hvis analysen viser, at området nu eller i fremtiden er eller vil blive udfordret i forhold til grundvand nær ved eller på terræn, skal der etableres afværgeforanstaltninger, som afbøder dette.
Sekundær bebyggelse er ikke omfattet af denne bestemmelse
7.3. Der må kun etableres ny bebyggelse til boliger, erhverv, offentlige formål eller større tekniske anlæg på ejendomme nævnt i § 2.4, hvis der laves en konkret analyse af risikoen for oversvømmelse af bygning/anlæg på grund af regnvand. Hvis analysen viser, at bygning/anlæg nu eller i fremtiden er eller vil blive

udfordret i forhold til regnvand, skal der etableres afværgeforanstaltninger, som afbøder dette.

Sekundær bebyggelse er ikke omfattet af denne bestemmelse.

- 7.4. Varmepumper og lignende skal placeres ved facaderne. Varmepumper skal placeres mindst 2,5 m fra skel. Varmepumper skal afskærms med en kasse, som har samme farve som bebyggelsen og er opført i træ eller metal. Kassen skal enten stå på terræn eller hænge på facaden. Kassen må ikke være større end højst nødvendigt. Hvis kassen opføres i træ, skal brædder/lameller være tætsiddende. Kassen kan alternativt være sort eller hvid, hvis den udføres i metal.
- 7.5. Der må ikke opsættes husstands- og mikrovindmøller.
- 7.6. Affaldshåndtering skal Halsnæs Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Delområde A

- 8.1. Boligbebyggelse skal placeres med facade parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 8.2. Bygninger må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod vej.

Delområde D

- 8.3. Bygninger skal placeres med facade parallelt med den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 8.4. Bygninger må ikke opføres nærmere end 1 m fra skel mod vej, dog §5.2, eller længere væk end 4 m fra skel mod vej.

Fælles for alle områder

- 8.5. Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn skal bygningen opdeles i flere niveauer, evt. med indskudte etager.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

- 9.1. Inden for delområde A, B og C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 på den enkelte matrikel.
- 9.2. Inden for delområde D må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 på den enkelte matrikel.
- 9.3. Inden for delområde A må bebyggelse ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage.
- 9.4. Inden for delområde B og C må bebyggelse ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 9.5. Inden for delområde D må bebyggelse ikke opføres med mere end to etager uden udnyttelig tagetage.
- 9.6. Inden for delområde A, B og C må facadehøjden ikke overstige 3 meter målt fra

- terræn ved bygningen, til skæringslinjen mellem facade og tagflade.
- 9.7. Inden for delområde A må bebyggelse maksimalt være 6,5 meter højt målt fra terræn.
- 9.8. Inden for delområde B, C og D må bebyggelse maksimalt være 8,5 meter højt målt fra terræn.
- 9.9. Inden for delområde D må tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og klyngehuse) der opføres i sammenhængende rækker højst bestå af enheder på 4 boliger.
- 9.10. Inden for delområde D må etagebebyggelse med vandret lejlighedsskel højst bestå af enheder på maksimum 4 boliger.
- 9.11. Inden for delområde A, B og C må der ikke opsætte skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål og vejledende skiltning opsat ved indgangsdøren og i forbindelse med indkørsel.
- 9.12. Inden for delområde D kan der i forbindelse med de på ejendommene med erhverv, butikker o.l. med facade mod Nyvej, Liselejevej og Møllevangs vej, opsættes skilte.
- Der må kun skiltes for de butikker, der er på den pågældende ejendom og reklameres for varer, der forhandles i de pågældende butikker. Skiltning skal holdes til de bygninger eller bygningsdele, der bruges til butikken, og kun for varer, der sælges i butikken.
- Skiltning må maksimalt udgøre 10 procent af den facade, hvor skiltet placeres. Skiltet må ikke afskærme vinduer eller døre.
- Der må ikke opsættes skilte i form af lyskasser. Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig. Der må ikke opsættes reklamer, hvor billedet ruller/skifter mellem flere forskellige reklamer, hverken som fritstående reklamestandere eller på bygninger.
- 9.13. Bannere må anvendes til at gøre opmærksom på nye tiltag, særlige begivenheder, arrangementer og lignende. Bannere skal være lavet af ordentligt materiale og opsat forsvarligt. Bannere må kun ophænges for en kortere periode umiddelbart i forbindelse med et arrangement eller lignende – typisk maksimalt en måned. Bannere skal i øvrigt opfylde de øvrige krav til skiltning herunder placering, udformning med mere. Bannere må kun anvendes i umiddelbar tilknytning til det, de reklamerer/ skilte for.
- 9.14. Ved skiltning og reklamering må ikke anvendes flag med fast vandretliggende pind eller lignende, idet flag altid skal hænge løst som et traditionelt flag. Der må ikke bruges reklameflag.
- 9.15. Inden for delområde A må tage på beboelses bygninger må ikke overstige en vinkel med det vandrette plan på 40 grader.
- 9.16. Inden for delområde B, C og D må tage på beboelsesbygninger ikke overstige en vinkel med det vandrette plan på 45 grader.
- 9.17. Udvendige bygningssider skal opføres i træbeklædning eller i tegl. Tegl skal fremstå som blank mur (ubehandlet), pudset, kalket, vandskuret eller behandlet med lignende overfladebehandling.
- Farverne skal være i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding, se bilag 2. Træ og tegl kan desuden fremstå i deres naturlige farver.
- Udvendige bygningssider i træ må ikke fremstå som bjælkehuse og må ikke

- opføres med krydsende udvendige hjørnesamlinger, såkaldte laftehjørner. Udvendige bygningssider i træ må desuden ikke opføres med rundtømmerbeklædning.
- 9.18. Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, skiffer, tagpap, eller eternittagplader i farverne rød, sort, brun eller grå. Pålægning af stråtag kan ske i henhold til gældende bygningsreglement. Tage kan desuden udføres som tage dækket med vegetation/ sedum – såkaldte "grønne tage".
- 9.19. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 9.20. Der må ikke benyttes glaserede tegl.
- 9.21. Der må ikke opføres bygninger med trempel.
- 9.22. Butik eller andet erhverv som ombygges til boliger, skal ombygges med en detaljering og karakter, der fremstår som en boligfacade, se eksempel i bilag 1.
Det vil sige, at gamle butiks- og erhvervsvinduer skal mures op, så det kun er mindre dele af facade mod vej der fremstår i glas. Dette kan ske med brystning. De facader der mod vej, som ikke har vinduer, skal tilføjes vinduer. Vinduer skal give facaden en karakter af en boligfacade. Vinduerne må ikke være gulv til loft, som har en bredde på mere end 1 m. Vinduer skal udformes så de indgår i sammenhæng med bygningens øvrige vinduer.
- 9.23. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
Ved etablering af solcelleanlæg på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.
Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 25 cm op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- 9.24. Antenner, parabolantenners og lignende må ikke opsættes på bygninger.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1. Inden for delområde A, B, C og D må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænreguleringen kan dog godt foretages nærmere skel end 1 meter hvis sker i overensstemmelse med naboen.
Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5.
Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.
- 10.2. Der må kun etableres levende eller fast hegn i en maksimal højde på 1,8 m.
- 10.3. Inden for delområde D må hegn mod Nyvej etableres i en højde på maksimalt 1,2 m.
- 10.4. Levende hegn kan suppleres med et op til 1,2 m let trådhegn, som skjules af de levende hegn, efterhånden som de gror til.
- 10.5. Al fast hegn skal udføres om træhegn. Hegnet skal fremstå som ubehandlet træ eller malet i grå, brun, hvid eller sort.
- 10.6. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til

lokalområdet brug.

- 10.7. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.9. Oplagring samt fast opstilling af containere og ombyggede containere må ikke finde sted.
- 10.10. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål, dog §9.12
- 10.11. Antenner, parabolantennetårne, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 10.12. Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn
- 10.13. Det beskyttede sten- og jorddige langs Elverdalen skal bevares i sin helhed.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 01.13 for Asserbo By og 01.18 for et autoværksted i Asserbo, samt tillæg til lokalplan 01.13 og 01.18.
- 11.2. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Byplanvedtægt nr. 18 for området ved Lisevang Melby By og Sogn for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §7.2 og/eller §7.3 beskrevne analyser og tilhørende afværgeforanstaltninger er etableret.

§ 13 Retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 14 Tilsyn og dispensation

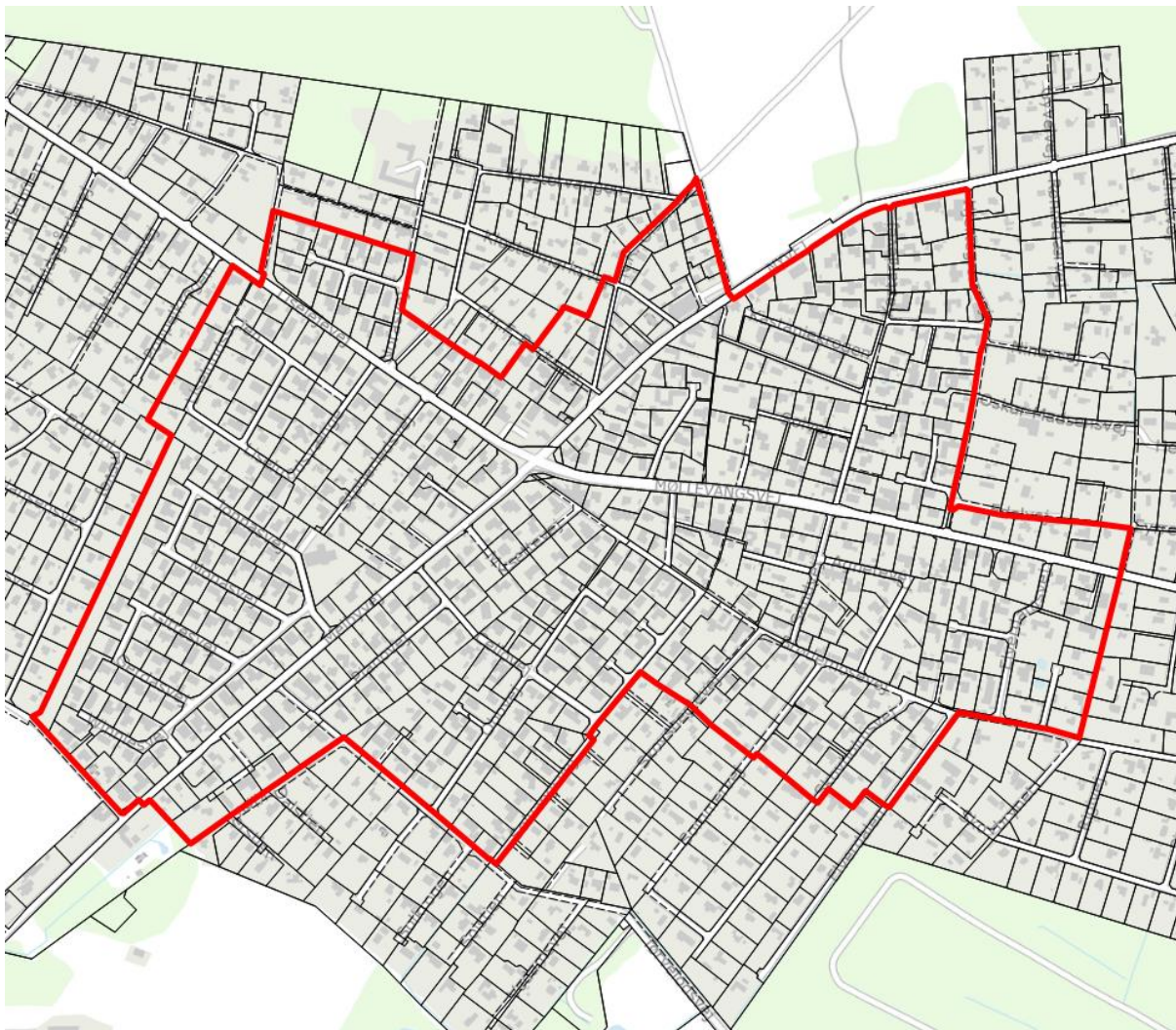
- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser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

Vedtagelsespåtegning

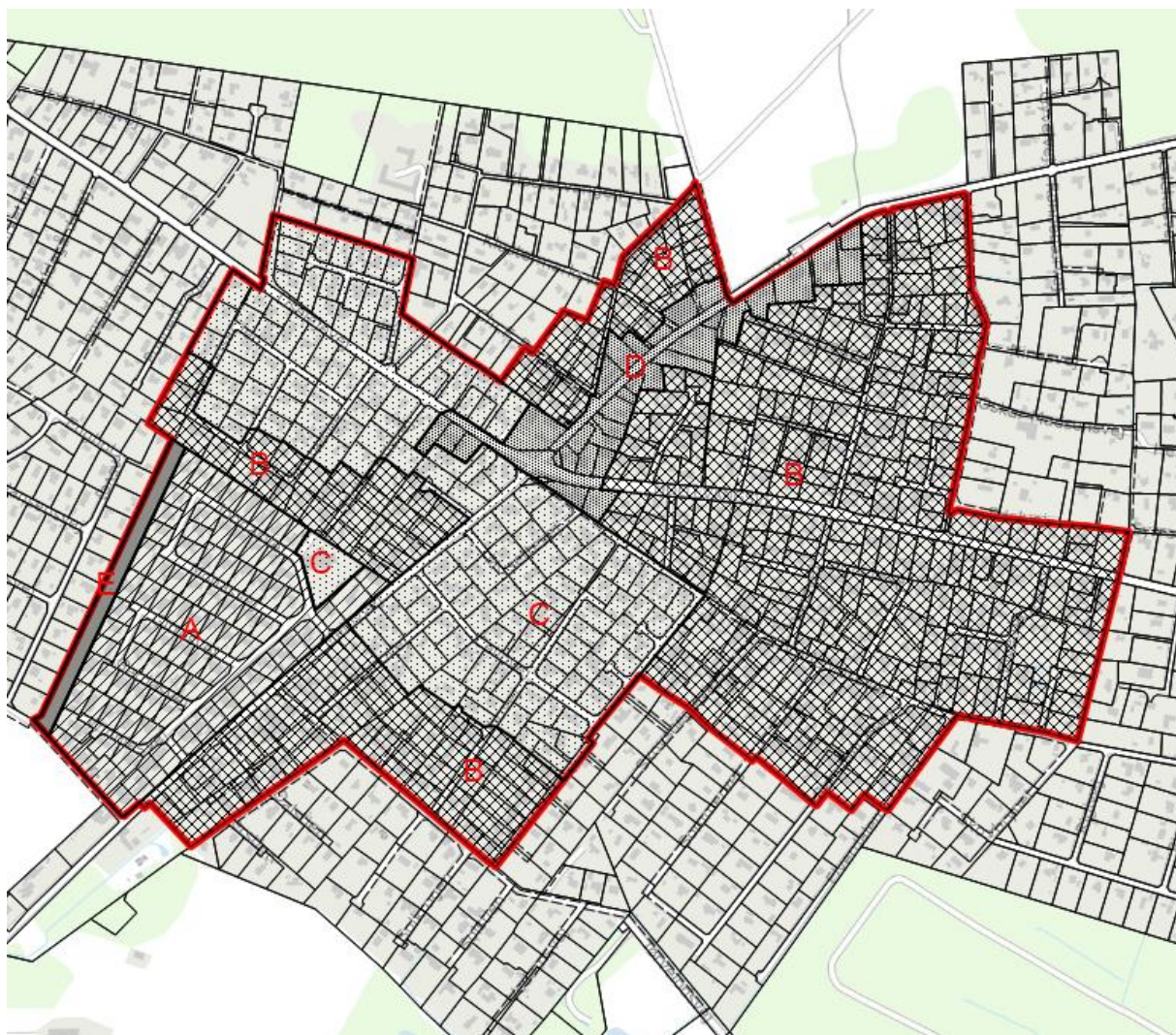
Forslag til lokalplan 01.46 er vedtaget af Halsnæs Byråd 20. juni 2024 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 01.46 fremlægges har været i offentlig høring fra den 22. august 2024 til den 20. oktober 2024.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 22. maj 2025 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 01.46	Mål: ikke målsat
	Dato: november 2023



 Lokalplanområde

 Delområde B

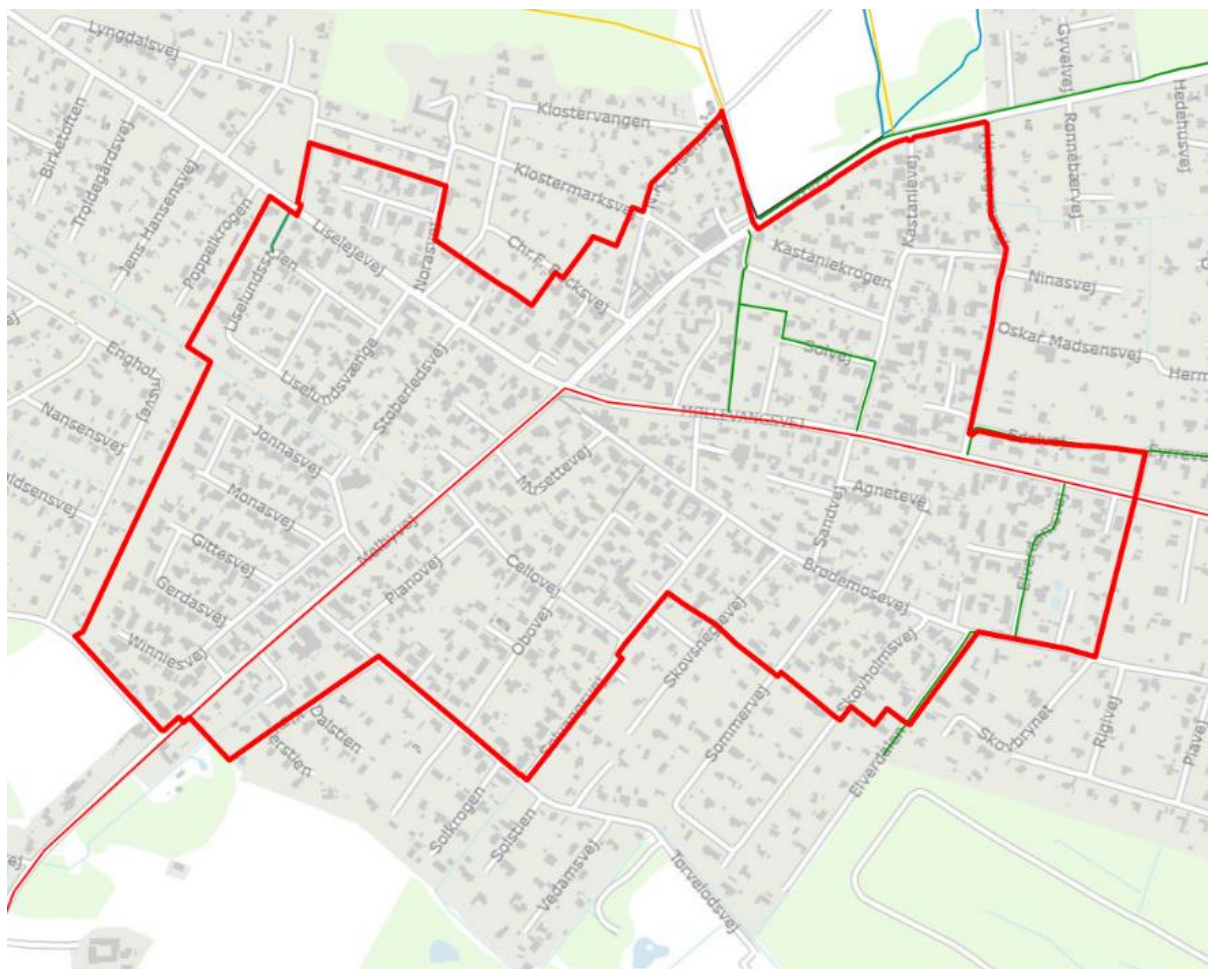
 Delområde D

 Delområde A

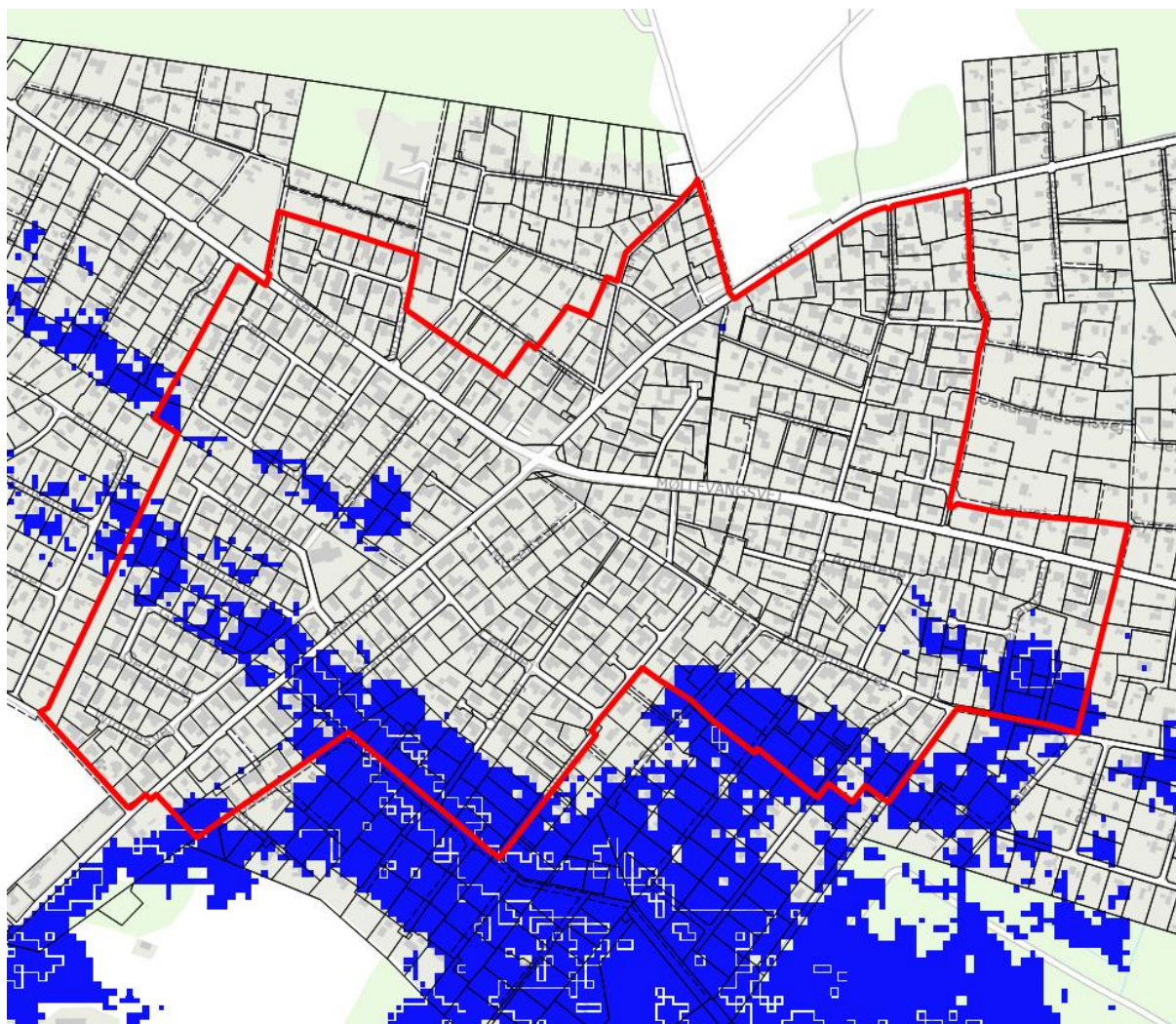
 Delområde C

 Delområde E

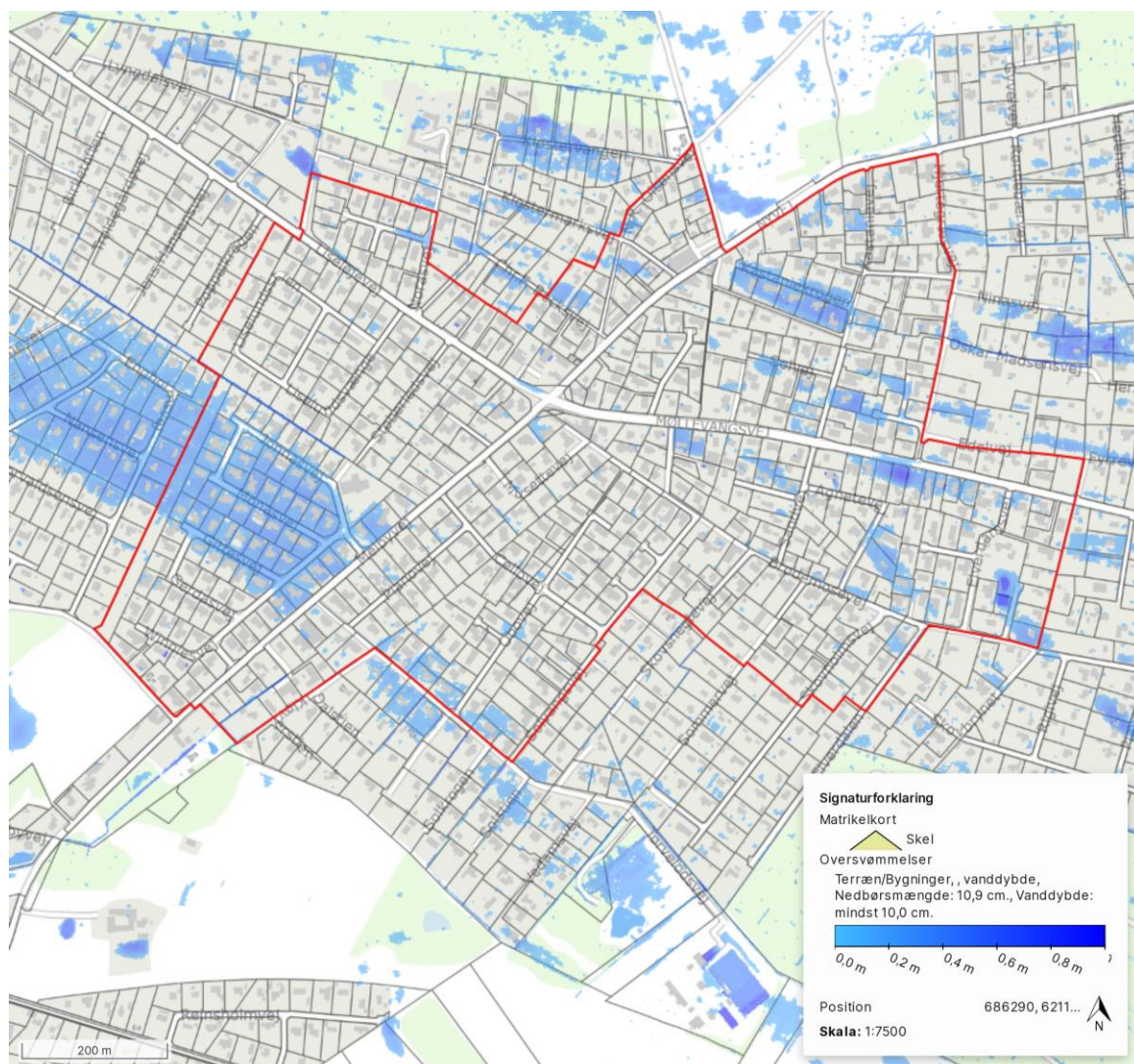
Delområder	Kortbilag 2
Lokalplan 01.46	Mål: ikke målsat
	Dato: november 2023



Stier	Kortbilag 3
Lokalplan 01.46	Mål: ikke målsat
	Dato: november 2023



Område med forventelig højtstående terrænnært grundvand	Kortbilag 4
Lokalplan 01.46	Mål: ikke målsat
	Dato: oktober 2023



Område hvor der er risiko for oversvømmelse af bygning på grund af regnvand.	Kortbilag 5
Lokalplan 01.46	Mål: ikke målsat
Kort er udarbejdet i Scalgo	Dato: februar 2024

Bilag 1 - Princip for ombygning af butik til bolig

Skitserne viser hvordan butik eller andet erhverv som ombygges til boliger, skal ombygges med en detaljering og karakter der fremstår som en boligfacade.

Bygninger med vinduer mod vej

Gamle butiksvinduer mures op, så det kun er mindre dele af facade mod vej der fremstår i glas. Dette kan ske med brystning. Vinduer skal udformes så de indgår i sammenhæng med bygningens øvrige vinduer.

Før



Efter





Bygninger uden vinduer mod vej:

De facader der mod vej, som ikke har vinduer, skal tilføjes vinduer. Vinduer skal give facaden en karakter af en boligfacade. Vinduerne må ikke være gulv til loft, som har en bredde på mere end 1 m. Vinduer skal udformes så de indgår i sammenhæng med bygningens øvrige vinduer.

Princip for ombygning af butik til bolig	Bilag 1
Lokalplan 01.46	

Bilag 2 - Den klassiske jordfarveskala

Den "klassiske jordfarveskala" bestående af 24 pigmenter, som må benyttes inden for lokalplanområdet.



Jordfarver	Bilag 2
Lokalplan 01.46	

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Miljøvurderingsscreening I henhold til Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.	
Halsnæs Kommune	
Dato: 22. januar 2024	
Sagsnummer: 01.02.05-P16-21-22	
Plan/program:	Lokalplan 01.46 for Asserbo By
Planens indhold i hovedtræk	Asserbo er en eksisterende by, bestående af to områder. Dels et lokalcenter – primært langs Nyvej – og dels et boligområde rundt om dette, ud langs de fire veje Nyvej, Møllevangsvej, Liselejevej og Melbyvej. I lokalcenteret kan der etableres butikker primært til lokalplanområdets egen forsyning. Boligområdet bliver delt op i tre områder, hvor et af dem giver mulighed for fortætning i form af dobbelthuse. Yderligere bliver der udlagt et område til klimasikring.
Screening udarbejdet af:	LOUGA

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Miljøscreening anvendes til at vurdere om planen/programmet påvirker miljøet væsentligt.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljøvurderingsrapport i samarbejde med de berørte myndigheder.

Vejledning til skemaet:

Miljøscreeningen består af 2 dele – i første del klarlægges det, om planen/programmet er omfattet af bilag 1 eller 2 i miljøvurderingsloven og / eller internationale beskyttelsesområder. Hvis planen er omfattet af bilag 1 betyder det, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport og en vvm proces igangsættes af bygherre for det konkrete projekt. Hvis planen er omfattet af bilag 2 skal der udarbejdes en vvm-ansøgning/screening for det konkrete projekt. Denne udarbejdes af bygherre.

Anden del af screening er udfyldelse af miljøscreeningsskemaet. Hvis der i screeningen viser sig forhold som kræver nærmere vurderinger, skal der udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Der skal i screeningen tages stilling til alle emner i skemaet.

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?	x		Lokalplanen omfatter ikke projektet som er omfattet af bilag 1. Lokalplanen bliver ikke udarbejdet i forbindelse med et konkret projekt og opstiller ikke retningslinjer for konkrete større nye butiks-, parkerings- eller vejanlæg og der skal derfor ikke foretages VVM-screening i forbindelse med lokalplanen. Efterfølgende projekter der etableres inden for lokalplanen skal dog vurderes om de er omfattet af lovens bilag 2.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		x	Lokalplanen støder op til Natura 2000 område nr. 135 "Tisvilde Hegn og Melby Overdrev". Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder.

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke relevant / Ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter. Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		x		Lokalplanområdet er allerede bebygget med en blanding af boliger, erhverv og butikker. Lokalplanen giver forsat mulighed for boliger, samt for fortætning i form af dobbelthuse i et af områderne og forsættelse af erhverv og butikker i lokalcentret. Yderligere giver lokalplanen mulighed for at etablere anlæg til klimasikring.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	x			Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2021, Lokalplanen aflyser de lokalplaner og byplanvedtægt som allerede er vedtaget for lokalplanområdet i forbindelse.
Relevans for fremme af bæredygtighed		x		Lokalplanen giver mulighed for at implanteret bæredygtige løsninger såsom solceller på tage. Lokalplanen giver også mulighed for at etablere anlæg til klimasikring i forbindelse

De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed				med de grunde som er placeret inden for områder med højt grundvand.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse		x		Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanen Området omkring Monasvej og Gittesvej, samt Tørvelodsvej ligger i et område der i kommuneplan 2021 er udpeget som udsat for regnvandshændelser ved 10, 20, 50 og 100 år i 2100. I forbindelse med skybruddet i 2019 var der opstuvning af vand i gulv afløb i oplandet til Brødemosegrøften. Grundvandet står højt i området. Tagvand ledes muligvis uforsinket til Liselejeggrøften og Lisevanggrøften via gamle dræn med risiko for oversvømmelse af de lavest liggende ejendomme langs vandløbene. Området er allerede bebygget med primær boligbebyggelse, nærværende lokalplan giver kun begrænset mulighed for fortætning i de overstående områder. Lokalplanen sætter krav om der etableres foranstaltninger i forbindelse med de områder som er udpeget med højtgrundvand. Lokalplan giver mulighed for klimasikring af det områder med højtstående grundvand og risiko for oversvømmelse, i form af forsinkelse af tagvand for en del af bebyggelsen i området.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse		x		Gennemførelse af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan med hensyn til håndtering af regn og spildevand.

				Håndtering af affald skal ske efter det til en hver tid gældende affaldsregulativ. Der skal i lokalplanen afsættes plads til sortering, opbevaring og transport af affald.
--	--	--	--	--

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.	x			Området, lokalplanen dækker, er afpasset med Asserbo by. Byen består i dag af en blanding af helårsbeboelse og sommerhuse. Helårsbeboelsen er især placeret langs de store veje og i forbindelse med de sidste store udstykninger omkring 1970. Asserbo lokalcenter rummer i dag en dagligvarebutik og mindre butikker. Dertil kommer en del restauranter og enkelte mere turistprægede servicefunktioner. Butikker og restauranter er fordelt ud over stort set hele lokalcenteret – langs Nyvej og omkring "Asserbokrydset". Resten af lokalcenteret anvendes til boliger. Formålet med lokalplanen er at opstille regler for bebyggelsesprocenter, bebyggelseshøjder m.m., der skal medvirke til at sikre byens karakter.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer,		x		Lokalplanen grænser op imod to bevaringsværdige landskaber, Melby Overdrev og Brødemose sund. Lokalplanen er placeret inden for kystnærhedszonen. Næsten hele Halsnæs Kommune ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone. Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt

fredninger, visuel påvirkning, kysthedsnærhedszonen (3 km)				for placeringen i kystnærhedszonen, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold. Lokalplanen er delvis placeret inden for specifik geologisk bevaringsværdi for Arrefjord. Lokalplanen grænser op til særligt værdifuldt landbrugsområde. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke de landskabelige værdier
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, kirkeomgivelser, bygningskulturel arv, fredede og bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse. Nationale geologiske interesseområder og landskabsparker.		x		Der er findes et ikke fredet fortidsminde nord i lokalplanområdet. Det er et enkeltfund fra stenalderen. Lokalplan grænser op til det værdifulde kulturmiljø A5 – Vinderød Enghave, Hanehoved og Brødemose Sund. Vinderød Enghave og Melby Enghave er den centrale del af Brødemosesund, der i jægerstenalderen forbandt Kattegat over Asserbo med Roskilde Fjord og Arresø. Halsnæs var dengang en selvstændig ø, hvis sydøstligste banke er Hanehoved. Den endnu ubebyggede del af stenalderhavets fjordbassin og kystskrænt er udpeget som kulturmiljø for stenalderen, fordi der er gjort fund i området. Melby-Enghave er nationalt kulturarvsareal. Der kan forventes fund fra stenalderen. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke kulturmiljøet. Lokalplanen grænser op til en kystkile. Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke kulturarv og arkæologiske forhold

Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / friluftliv / rekreative interesser.	x			Lokalplanen sætter krav til bevaring af de eksisterende stier, det er i dag ingen større opholdsarealer eller grønne områder i Asserbo, lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.
Transport og trafik				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		x		Det findes overordnet cykelsti langs Nyvej, Liselejevej, Møllevangsvej og Melbyvej. Der findes en del offentlige stier inden for lokalplan, herunder Kirsebærstien, Asserbostien, Mårstien, Brødemosestien (Møllevangsvej – Brødemose Skov) og sti langs Nyvej. Lokalplanen sætter krav om disse stier bevarer.
Trafikafvikling / - kapacitet f.eks. trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter ect.		x		Lokalplanen giver i dele af områder mulighed for fortætning. Der vil derfor komme en øget mængde trafik på vejene i og omkring området. Det vurderes at trafikbelastning ikke vil overstige hvad vejene kan håndter.
Trafiksikkerhed f.eks. Sikkerhed og tryghed – trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelsen af tryghed ect.	x			Lokalplanen sætter krav om bevarelse af stier inden for området.
Naturbeskyttelse				

Internationale beskyttelsesområder f.eks. Natura 2000		x		Lokalplanen støder op til Natura 2000 område nr. 135 "Tisvilde Hegn og Melby Overdrev". Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget.
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. bilag IV arter (Jf. EF-habitatdirektivet.), forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder, faunapassager, biodiversitet		x		Der er fund af markfirben og flagermus i lokalplanområdets nærområde og det vurderes sandsynligt at arterne forekommer inden for lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering at lokalplanen ikke vil påvirke levesteder for bilag IV arter.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev		x		Der findes i dag to beskyttede § 3 søer inden for området og lokalplanen grænser op til et beskyttet hedeområde. Såfremt nyt byggeri kan påvirke beskyttet natur vil det kræve en dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen vurderes ikke i sig selv at påvirke beskyttet natur.
Andre bygge- og beskyttelseslinjer f.eks. Grønt Danmarkskort, fortidsmindebeskyttelseslinjen, skovbyggelinjen, sø- og åbeskyttelseslinjen		x		Der findes et beskyttet sten- og jorddige langs den sydøstlige del af lokalplanafrænsningen langs Elverdalen. Diget skal bevares i sin helhed. Der må uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. Museumsloven.

Skov f.eks. nyplantning af skov, skovnedlæggelse, ophævelse af fredskov				Lokalplanen grænser op mod to fredskove, lokalplanen påvirker ikke skovene.
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer, grundvandsstand, OSD-område; nitratfølsomt nedsivningsområde, områder med drikkevandsinteresser, BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), SFI (sprøjtemiddelfølsom indsatsområde)		x		Lokalplan området er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), der også er vandboringer og BNBO'er tilstede i området og nitratfølsomme indvindingsområder mod øst og syd. Lokalplanen ændrer ikke på områdets anvendelse som forsat vil være boligområde og lokalcenter. I en del af boligområdet gives mulighed for fortætning i form af dobbelthuse. Det vurderes ikke at have påvirkning på drikkevandsinteresser. Lokalplanen er for den eksisterende by Asserbo. Området omkring Monasvej og Gittesvej, samt Tørvelodsvej ligger i et område der i kommuneplan 2021 er udpeget som områdemed højtstående terrænnært grundvand. Grundvandstanden kan variere meget lokalt, men forventes at være 0-1 m under terræn. Udpegningen kan derfor kun bruges vejledende, og yderligere undersøgelser er nødvendige, inden der tages stilling til afværgeforanstaltninger og deres udformning. Dette er især vigtig ved boligbebyggelser, offentlige institutioner eller lignende større bygninger. Lokalplanen sætter krav om der etableres foranstaltninger i forbindelse med de områder som er udpeget med højtstående terrænnært grundvand og risiko for oversvømmelse af bygning og anlæg på grund af regnvand.

Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots).		x		Området omkring Monasvej og Gittesvej, samt Tørvelodsvej ligger også i et område der i kommuneplan 2021 er udpeget som udsat for regnvandshændelser ved 10, 20, 50 og 100 år i 2100. Området er allerede bebygget med primært boligbebyggelse, nærværende lokalplan giver ikke mulighed for fortætning i de overstående områder. Et af tiltagene i Halsnæs Kommunes klimahandleplan er at mindske risiko for oversvømmelser grundet nedbør i Liseleje/ Asserbo. I forbindelse med skybruddet i 2019 var der opstuvning af vand i gulvafløb i oplandet til Brødemosegrøften, selvom spildevandssystemet og Brødemosegrøft-vandløbssystemet burde være adskilte systemer. Der er derfor mistanke om uvedkommende vand i spildevandssystemet. Området er kun kloakeret for husspildevand. Grundvandet står højt i området. Tagvand ledes muligvis uforsinket til Liselejegrøften og Lisevanggrøften via gamle dræn med risiko for oversvømmelse af de lavest liggende ejendomme langs vandløbene. Lokalplanens delområde E er et større offentligt ejet grønt bælte, som før nuværende lokalplan er udlagt som vejareal. Området udlægges med nærværende lokalplan til klimasikring, i form af forsinkelse af tagvand for en del af bebyggelsen i området. Der findes offentlige vandløb Lisevanggrøften, Liselejegrøften, Bokildegrøften og Brødemosegrøften som løber igennem området. Dertil en stribe ukendte private vandløb. Vandløbene må ikke ændres uden vandløbsmyndighedens tilladelse.
---	--	---	--	---

Vandområdeplaner jf. EU's vandrammedirektiv fra 2000		x		Der ligger ikke målsatte vandområder inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Lokalplanen ændrer ikke på områdets anvendelse som forsat vil være boligområde og lokalcenter. I en del af boligområdet gives mulighed for fortætning i form af dobbelthuse. Det vurderes ikke at have påvirkning på drikkevandsinteresser. Lokalplanen er for den eksisterende by Asserbo. De offentlige vandløb samles i Brødemosegrøften, der løber ud i Arrenakke Å, der er målsat vandløb, som pumpes ud i Roskilde Fjord der også er målsat vandområde. Lokalplanen vurderes ikke i sig selv at medføre ændringer i vandområderne. Der vil i de enkelte sager om udledninger mv. sættes krav til forsinkelse og rensning af vandet så der ikke sker påvirkning af målsatte vandområder.
Danmarks Havplan Lov om maritim fysisk planlægning (Havplanloven) af 2016. f.eks. planlægning for søtransport, råstoffer fra havet og bevarelse, sikring og forbedring havmiljøet.	x			Ikke relevant

Jordbund / jordhåndtering f.eks. kortlagt jordforurening (v1 og V2), risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer Er området udlagt til råstofgravning eller interesseområde for råstofgravning.	x			Lokalplanområdet ligger i et område, som er områdeklassificeret efter Jordforureningsloven § 50a. Det betyder, at jorden er at betragte som lettere forurenet jord. Alle jordflytninger væk fra lokalplanens område eller internt mellem matrikler skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Halsnæs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.
Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj, mennesker, varmepumper, udendørs ophold arealer ect.	x			Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III for stålværksområdet i Frederiksværk. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse. Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer		x		Der gives mulighed for bebyggelse i op til 6,5 meters højde i boligområderne og 8,5 meters højde i lokalcentret, hvorfor skyggegener fra ny bebyggelse ikke forventes.

Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	x			Ikke relevant, der er ikke kendskab til lugtgener indenfor eller i lokalplanområdets nærhed. Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelse der må forventes at generere lugtgener
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftart, risiko for støvgener.		x		Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	x			Ikke relevant, der er ingen risikovirkksomheder i lokalplanområdets nærhed.
Klimatiske faktorer				
Påvirkning af klima		x		Lokalplanen giver mulighed for at etablere anlæg til klimasikring i forbindelse med de grunde som er placeret inden for områder med højt grundvand.
Sol, skygge og vind		x		Lokalplanen giver mulighed for fortætning. Det vurderes at skalaen for mulighed af fortætningen er i en størrelsesorden, som ikke medfører væsentlige sol, skygge eller vindpåvirkninger.
Levevilkår og materielle goder				

Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	x			Lokalplanen bevarer området som boligområde og lokalcentre.
Bymiljø F.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	x			Lokalplanen bevarer området som boligområde og lokalcentre.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde, transport/pendling	x			Asserbo lokalcenter rummer i dag en dagligvarebutik og mindre butikker. Yderligere er der en del restauranter og enkelte mere turistprægede servicefunktioner. Butikker og restauranter er fordelt ud over stort set hele lokalcenteret – langs Nyvej og omkring "Asserbokrydset". Lokalplanen ændrer ikke på mulighederne for dagligvarebutik og mindre butikker. Asserbo ligger 4 km nord for selve Frederiksværk.
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, affald, genanvendelse – restprodukter, sortering, genbrug ect.	x			Lokalplan for eksisterende udbygget området.
Bæredygtighed				

Fordrer planen en miljømæssig bæredygtig udvikling. Er planen med til at fordre eller mindske miljøhensyn eller er den neutral. f.eks. DGNB certificering, genbrug af materialer, LCA beregninger. Genanvendelse af bygninger, dobbeltudnyttelse af arealer		x		Lokalplan neutral eftersom at det er for eksisterende udbygget området. Lokalplanen giver dog i begrænset omfang mulighed for fortætning.
Kumulative effekter				
Indvirkningens kumulative karakter omhandler hvorvidt de enkelte miljøpåvirkninger påvirker hinanden til en større samlet miljøpåvirkning	x			Der er ikke større projekter i nærområdet som sammen med denne lokalplan kan have kumulative effekter.
Grænseoverskridende				
Har planen / programmet Grænseoverskridende indvirkning ud over landets grænser.	x			Planen har ikke grænseoverskridende indvirkninger ud over landets grænser.

Konklusion

Halsnæs Kommune har gennemført miljøscreeningen af planen i henhold til overstående skema og vurderer på denne baggrund, at planen ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen dermed ikke skal miljøvurderes. Kommunen har derfor besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering, jf. § 8, stk., 2 i Miljøvurderingsloven.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 22. maj 2025 endelig vedtaget Lokalplan 01.46 for Asserbo By.

Forslaget til lokalplan 01.46 blev vedtaget af Byrådet den 20. juni 2024 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. august 2024 til den 20. oktober 2024.

Lokalplanens formål er at er at opstille bestemmelser for bebyggelsesprocenter, bygningshøjder m.m., der skal medvirke til at sikre byens karakter, samt sikre at der kan ske klimasikring af området.

På baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger er der foretaget mindre justeringer i planen inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 01.46 for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.