

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 01.13

for Asserbo By

Oktober 1996



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue

Oplag: 950

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	side	3
---------------------	------	---

Lokalplan 01.13 for Asserbo By**Redegørelse**

Lokalplanen angår Dem!	side	4
Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens formål og indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	6
En kort historisk beskrivelse	side	7
Eksisterende forhold	side	7
Bevaringsværdige bygninger	side	8
Lokalplanens retsvirkninger	side	8

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	9
§ 2 Lokalplanens område	side	9
§ 3 Områdets anvendelse	side	10
§ 4 Udstykning	side	11
§ 5 Vej- og stiforhold	side	11
§ 6 Ledningsforhold	side	11
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	12
§ 9 Ubebyggede arealer	side	13
§ 10 Støjforhold	side	13
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	13
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	side	13
§ 13 Tilsyn og dispensation	side	14
Vedtagelsespåtegning	side	15

Kortbilag 1 Områdeplan med opdeling	side	17
Kortbilag 2 Ophævelse af vejbyggelinie	side	19

Lokalplanen angår Dem!

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner, når den finder det nødvendigt for at sikre en sammenfattende planmæssig udvikling af et område.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

For at sikre borgerne indsigt og medindflydelse på planlægningen fremlægger Byrådet først et forslag til lokalplan.

I fremlæggelsesperioden kan borgere og myndigheder indsende bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Efter fremlæggelsesperiodens udløb bliver forslaget og alle modtagne indlæg behandlet af Byrådet, der herefter kan vedtage lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

Lokalplanens baggrund.

I forbindelse med den løbende udarbejdelse af lokalplaner i kommunen, er det blandt andet et ønske, at få afløst de tilbageværende byplanvedtægter af lokalplaner. Samtidig benyttes lejligheden til at justere og opdatere bestemmelserne, således at de bliver nemmere at arbejde med i det daglige.

Asserbo By, der lokalplanlægges i nærværende lokalplan, har hidtil været lidt rodet rent planlægningsmæssigt: Den nordvestlige del hører ind under byplanvedtægt nr. 18, et par matrikler langs Møllevangsvej er lokalplanlagt i lokalplan 01.8, mens to områder mod vest og sydøst er lokalplanlagt i lokalplan 01.9.

Det er ønskeligt at få samlet alle planer og vedtægter i en plan, og i den forbindelse også at få afløst den eksisterende byplanvedtægt.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at indføre en række rammer, der sikrer områdets fortsatte anvendelse som boligområde med mulighed for i enkelte af-

grænsede områder at indpasse nærmere angivne erhvervstyper i det omfang, det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, herunder at sikre, at det rekreative forlystelseserhverv langs Nyvej kan bestå.

Formålet er desuden at opstille regler for bebyggelsesprocenter, bebyggelseshøjder m.m., der skal medvirke til at sikre områdets karakter.

Endelig er formålet at indarbejde Byplanvedtægt nr. 18 og lokalplan nr. 01.8 og 01.9 i en samlet lokalplan for hele Asserbo.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1993.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994-2006.

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Kommuneplantillæg nr. 5 vedtages, hvorefter lokalplanen vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 1994-2006.

Efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 5 er følgende lokalplanrammer gældende for området:

1.4 Asserbo.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden,*

b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25 og,

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

1.22 Område langs Nyvej.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for at drive følgende former for erhverv:

Butikker til områdets daglige forsyning.

Andre former for butikker, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og områdets karakter, også hvad angår butikkens størrelse.

Kollektive anlæg og offentlige institutioner, til områdets betjening.

Restauranter, cafeterier, grillbarer og lignende blivende spisested. I tilknytning hertil diverse forlystelser såsom minigolf, spilleautomater og lignende.

Liberale erhverv, der drives i tilknytning til en bolig på den pågældende ejendom.

Benzinsalg og autoservice på nærmere angivne ejendomme,

b. at bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstiger 40% og,

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Partiel Byplanvedtægt.

I området er der den 24. august 1972 tinglyst en

Partiel Byplanvedtægt nr. 18 for området ved Lisevang, Melby By og Sogn. Vedtægten er vedtaget af Frederiksværk Kommune den 17. november 1970, og godkendt af boligministeriet den 10. august 1972.

Vedtægten er gældende for den del af Asserbo, der er beliggende nord for Melbyvej og omfatter matrikler begyndende med 11.

Vedtægten har til formål at sikre områdets anvendelse til boligformål samt erhvervsformål, der kan indpasses uden at medføre genevirkninger. Desuden udlægges matr. nr. 11kp til offentlige formål.

Byplanvedtægtens bestemmelser vil i videst muligt omfang søges indarbejdet i lokalplanen.

Lokalplaner.

Der er lyst to lokalplaner i området:

Lokalplan nr. 01.8 for Matr. nr. 29 ao Melby, Møllevangsvej 3 og

Lokalplan 01.9 for 2 områder ved Asserbo.

Lokalplan 01.8 er vedtaget af Frederiksværk Kommune den 15. maj 1985, mens lokalplan 01.9 er vedtaget af Frederiksværk Kommune den 11. marts 1986.

Lokalplan 01.8 har til formål at sikre, at der på matr. nr. 29 ao Melby ikke udstykkes ejendomme med mindre grundareal end 700 m², og at der ikke indrettes mere end een bolig for een familie på hver ejendom og, at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

Lokalplan 01.9 har til formål at overføre i alt 27 ejendomme i to områder fra sommerhusområde til byzone og, at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for områderne.

Deklarationer.

På området er tinglyst følgende parcellsalgserklæringer og udstykningsdeklarationer:

a. Deklaration lyst den 1. september 1977, gældende for matr. nr. 16b, 16cd, 16ce, 16cf, 16cg, 16ch, 16ci, 16ck, 16cl, 16cm, 16cn, 16co, 16cq, 16cr,

16cs, 16ct, 16cu, 16cv, 16cx, 16dm, 16gv, 16gx og 16gy.

b. parcellsalgserklæring, gældende for matriklerne 16c og matrikler begyndende med 16e.

c. Deklaration lyst den 5. august 1965, gældende for matriklerne 29as, 29av, 29ax, 29ay, 29az, 29aæ, 29aø, 29ba, 29bb, 29bc, 29bd og 29be.

d. Servitut lyst den 16. september 1965, gældende for samme matrikler som deklARATION under c.

Der er desuden lyst servitutter og deklARATIONER for en række matrikler til sikring af vandledninger, kloakledninger og oversigtsforhold m.m.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Asserbo By Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk. Vandværket er beliggende på matr. nr. 33f og 33n, Melby.

Lokalplanområdet er grundvandsmæssigt beliggende i zone 1, meget sårbart område, hvilket betyder, at der ikke kan placeres forurenende anlæg o.l. i området.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 101, 103, 131, 133 og 134.

Varmeforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende uden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning.

Mulige forurenede grunde.

Der er eller har indenfor lokalplanområdet været forurenende aktiviteter på flg. matr. nr.: 7hl, 29i, 29m, 29ag og 29ah.

Fællesantenneanlæg.

Lokalplanområdet er delvis forsynet med fællesantenneanlæg nedlagt af EFFO. Der er ikke tilslutningspligt til fællesantennenettet.

Støjforhold.

Melby skydeterræn er et type 2 område med en 3 km støjkonsekvenszone indenfor, hvilken der ikke må udlægges nye arealer til støjfølsom anvendelse.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Lov om planlægning.

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler og procedurer for planers udarbejdelse og indhold.

Kapitel 1 Formål:

§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

§ 2 Loven tilsigter særlig,

- 1) at der udfra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,*
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- 3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,*
- 4) at forureningen af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- 5) at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retnings-

linier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:

§ 5a Landets kystområder skal søges friholdt fra bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.

stk 2 Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.

stk 3 Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne, fremgår af kortbilag til loven.

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende bebygget område i byzone, og lokalplanen ikke ændrer på dette forhold.

Lov om naturbeskyttelse.

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

Byggeloven.

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementets bestemmelser.

Museumsloven.

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der ved et byggearbejde eller lignende afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværk-egnens Museum.

En kort historisk beskrivelse.

Området, der i dag danner Asserbo By (helårsbeboelsen 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 nogen trafikal betydning, da vejene mellem Frederiksværk og Liseleje og mellem Melby og Ramløse m.m. krydsede her. Store dele af jordene mod øst og især nord henlå som skov, hede og overdrev.

I begyndelsen af dette århundrede etableredes Melbylejren, ligesom Asserbo fik skole (det nuværende 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 tyverne.

Gennem trediverne og begyndelsen af fyrrene 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, omend der stadig er både købmand, bager, fiskeforretning og diverse spisesteder m.m.

Eksisterende forhold.

Området består som nævnt i foregående afsnit 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.

Omkring Nyvej og krydset ved Møllevangsvej er der en form for center med butikker, spisesteder, liberale erhverv og serviceerhverv iblandet et større

antal boliger.

Bevaringsværdige bygninger og miljøer.

Langs Nyvej og enkelte steder spredt i området (bl.a. Asserbogård) ligger en række flotte gamle huse i bindingsværk og delvis med stråtag. Sammen med tidstypiske ældre murede ejendomme fra de første 20 - 30 år af århundredet udgør de et miljø, der skal søges bevaret.

Andre steder i området langs Brødemosevej, Kastanievej samt Liselunden ligger der større sommerhusområder, hvoraf nogle sommerhuse stammer fra trediverne. På sigt må det formodes at en række af disse sommerhuse vil blive forbedret, således at de kan overgå til helårsbeboelse.

Endelig er der et par typiske enetages villakvarterer langs Obovej, Winniesvej m.fl. og ved Klostervænget. Sådanne kvarterer findes overalt i landet og er repræsentanter for det store villabyggeboom i treserne og halvfjerdsere.

Lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst et år) må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, hvilket fremgår af § 17 i planloven. Efter udløbet af indsigelsesfristen, som angivet i følgeskrivelsen og inden endelig godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, såfremt de ikke strider mod lokalplanen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de pågæl-

dende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud til ny høring.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter indsigelsesfristens udløb, bortfalder forslaget til lokalplan.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse.

Lokalplanens endelige retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes 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 de eksisterende forhold.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbe-
kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes
hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at indføre bestemmelser, der sikrer områdets
fortsatte anvendelse som boligområde med
mulighed for i enkelte afgrænsede områder at
indpasse nærmere angivne erhvervstyper i det
omfang, det kan ske uden genevirkninger i
forhold til omgivelserne, herunder at sikre, at
det rekreative forlystelseshverv langs Nyvej
kan bestå,
- 1.2 at indføre bestemmelser for bebyggelsespro-
center, bebyggelseshøjder m.m., for at sikre
områdets karakter og,
- 1.3 at lave en samlet planlægning for Asserbo, der
i videst muligt omfang erstatter Partiel By-
planvedtægt nr. 18, Lokalplan nr. 01.8 og Lo-
kalplan nr. 01.9.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæfte-
de kortbilag, og omfatter følgende matrikel-
numre af Melby By, Melby sogn:

4ø og 4az.

6d, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø,
6ba, 6bb, 6bc og 6be.

7m, 7o, 7at, 7au, 7av, 7bc, 7bf, 7bi, en del af
7bo, 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,
7lp, 7lq, 7lr, 7ls, 7lt, 7lu, 7lv, 7ly, 7lø, 7ma,
7mb, 7mk, 7mt, 7mu, 7mv, 7mx og 7mæ.

9l, 9m, 9bq, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl,
9cm, 9cn, 9cp, 9cr, 9cs, 9dh og 9fi.

10v, 10ai, 10ak, 10ap, 10aq, 10at, 10au, 10bb,
10ck, 10eh, 10fu og 10fv.

11m, 11o, 11p, 11r, 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, 11kp og 11kq.

12f, 12ad, 12gæ, 12gø, 12ha, 12iv, 12lc, 12nh,
12nn, 12no, 12np, 12ny, 12pø, 12qc, 12qo,
12rg, 12rh, 12rq, 12uu, 12uv, 12uy, 12vd og
12ve.

13k, 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 og 13il.

14bo, 14et, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez,
14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff,
14fh, 14fi og 14fk.

15h, 15cø, 15ds, 15dt, 15dy, 15ee, 15ef, 15ff,
15fg, 15fh, 15fo, 15fn, 15gd, 15ge, 15gf,
15gg, 15gh, 15gi, 15gk, 15gl, 15gm, 15gn,
15gq, 15gr, 15gs, 15gt, 15gu, 15gv, 15gx,
15gy, 15gz, 15gæ, 15gø og 15lx.

16b, 16c, 16f, 16n, 16x, 16y, 16æ, 16ac, 16ag,
16ai, 16al, 16an, 16ap, 16aq, 16ar, 16bp,
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, 16fz, 16gq,
16gr, 16gs, 16gt, 16gu, 16gv, 16gx, 16gy og
16gz.

17d, 17i, 17k, 17s, 17at og 17av.

18e, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18fø og 18ga.	matr. nr. 11kp af Melby By, Melby Sogn.
29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29h, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29aa, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29af, 29ag, 29ah, 29ai, 29al, 29am, 29an, 29ao, 29ap, 29aq, 29ar, 29as, 29at, 29au, 29av, 29ax, 29ay, 29az, 29aæ, 29aø, 29ba, 29bb, 29bc, 29bd, 29be, 29bf, 29bg, 29bh, 29bi, 29bk, 29bl og 29bm.	Område B omfatter alle matr. nr., der ikke er nævnt under områderne A og C.
30c, 30d, 30e, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s og 30t.	Område C omfatter følgende matr. nr.:
31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31h, 31i, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31t, 31u, 31v, 31x, 31z, 31æ, 31ø, 31aa, 31ab, 31ac, 31ad, 31ae, 31af, 31ag, 31ah, 31ai, 31ak, 31al og 31am.	7m, 7o, 7au, 7av, 7bf, 7ch, 7du, 7em, 7fm, 7gg og 7gk.
32a, 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, 32ab, 32ac, 32ad, 32ae, 32af, 32ag, 32ah, 32ai, 32ak, 32al, 32am og 32ap,	9m.
samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.	10ck.
Desuden omfattes følgende matr. nr. af Tollerup By, Melby Sogn:	12gæ, 12ha, 12lc, 12nh, 12rh og 12uy.
1c, 1ap, 1aq, 1ba, 1bb, 1bc, 1bk, 1bæ, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1cl, 1gx, 1gy, 1gz og 1gæ.	29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29h, 29i, 29m, 29s, 29af, 29ag, 29ah, 29at, 29ax, 29bi og 29bk.
6bp, 6bq og 6br.	30d.
21e, 21l, 21m, 21n og 21n,	§ 3 Områdets anvendelse.
samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.	Planloven. § 15, stk. 2, nr. 2.
2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C.	3.1 Delområde A og B:
Område A omfatter følgende matr. nr.:	3.1.1 Området må kun anvendes til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genervirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til liberalt erhverv, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver. Ejendommene må som helhed ikke ændre karakter af bolig. Et erhverv må ikke fremkalde behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på pågældende ejendom.
Alle matr. nr. begyndende med 11 undtaget	3.1.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes een enkelt bolig.
	3.2 Delområde C:
	3.2.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for at drive følgende former for erhverv:
	Butikker til områdets daglige forsyning.
	Andre former for butikker, der kan indpasses

i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og områdets karakter, også hvad angår butikkens størrelse.

Kollektive anlæg og offentlige institutioner, til områdets betjening.

Restauranter, cafeterier, grillbarer og lignende spisested. I tilknytning hertil diverse forlystelser såsom minigolf, spilleautomater og lignende med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Liberale erhverv, der drives i tilknytning til en bolig på den pågældende ejendom.

På ejendommene matr. nr. 29af og 29ag begge af Melby By, Melby Sogn eller ejendomme, der må blive udstykket herfra, må der desuden opføres, indrettes eller drives bebyggelse til benzinsalg og autoservice.

På ejendommene matr. nr. 29l, 29m og 29ah alle af Melby By, Melby Sogn eller ejendomme, der må blive udstykket herfra, må der desuden opføres, indrettes eller drives bebyggelse til autoservice.

3.3 Fælles for alle områder:

3.3.1 Indenfor områderne kan opføres transformestationer eller andre stationer til kollektiv forsyningsvirksomhed, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.3.2 Der må ikke opføres, indrettes eller drives bebyggelse til benzinsalg eller autoservice indenfor lokalplanområdet, se dog 3.2.1.

3.3.3 Der må i områderne indrettes og drives op til 2 havecentre med salg af blomster, planter, buske og små træer m.m. Der må i forbindelse hermed ikke drives egentlig gartnerivirksomhed med fremdrivning af planter, ligesom eventuelle drivhuse skal overholde bygningsreglementets almindelige bestemmelser for enfamilieejendomme. Havecentre skal kunne indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene

må kun anvendes til havecentre, når havecenteret drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver eller bestyrer. Havecenteret må ikke fremkalde behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på pågældende ejendom. Placering af havecentre skal finde sted i henhold til Byrådets skøn.

§ 4 Udstykning.

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Alle områder:

4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 800 m².

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Der pålægges byggelinier langs Liselejevej, Nyvej og Møllevangsvej og Melbyvej for så vidt angår matrikler begyndende med 11 i en afstand af 12,5 meter fra vejmidte.

5.2 Der må kun være een indkørsel til hver parcel.

5.3 Veje og stier må ikke uden Byrådets tilladelse lukkes med bomme eller andet, der kan hindre en naturlig færdsel.

5.4 Byggelinien på 15 meter fra midte af den i Partiel Byplanvedtægt nr. 18 udlagte amtslandevej på matrikel 11dm ophæves på følgende matrikelnumre begyndende med 11:

ha, hb, hc, hn, ho, hp, hq, hø, ip, iq, ir, is og kg.

Se kortbilag 2.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, antennekabler o.l. skal fremføres i jorden.

6.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige se-

- parate spildevandsanlæg.
- på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 40%.
- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**
Planloven. §15, stk. 2, nr. 6.
- 7.1 Område A:**
- 7.1.1 Bygninger i området skal placeres med hovedydemure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 7.1.2 Bygninger må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod vej.
- 7.2 Område C:**
- 7.2.1 Bygninger skal placeres med hovedydemure og tagrygninger parallelt med den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 7.3 Fælles for alle områder:**
- 7.3.1 Garager, udhuse, småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres andre steder og på anden vis under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt, efter Byrådets konkrete vurdering i hvert enkelt tilfælde.
- § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**
Planloven. § 15, stk. 2, nr. 7.
- Bebyggelsesprocenter:
- 8.1 Område A og B:**
- 8.1.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 25%.
- 8.1.2 Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25.
- 8.2 Område C:**
- 8.2.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten
- Øvrige bestemmelser:
- 8.3 Område A:**
- 8.3.1 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage.
- 8.4 Fælles for områderne A og B:**
- 8.4.1 Der må ikke finde nogen form for skiltning og reklamering sted på ejendommene. Der vil dog i visse tilfælde med Byrådets tilladelse kunne opsættes skilte i forbindelse med et i § 3 tilladt erhverv.
- 8.4.2 Facadehøjden må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn ved bygningen, til skæringslinien mellem facade og tagflade.
- 8.5 Fælles for områderne B og C:**
- 8.5.1 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 8.6 Område C:**
- 8.6.1 Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.6.2 Skiltning og reklamering i forbindelse med de på ejendommene beliggende butikker, erhverv o.l. kan finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.7 Fælles for alle områderne:**
- 8.7.1 Tage på beboelsesbygninger må ikke overstige en vinkel med det vandrette plan på 40 grader.
- 8.7.2 Udvendige bygningssider skal fremstå som blank teglstensmur i farverne rød og gul, pudset, kalket, vandskuret eller med lignende overfladebehandling, i farverne rød, gul, hvid eller jordfarver og træbeklædning i farverne rød, gul, sort og jordfarver.

- 8.7.3 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, skiffer, tagpap, metal- eller eternittagplader i farverne rød, sort, brun eller grå. Pålægning af stråtag kan ske i henhold til gældende bygningsreglement.
- 8.7.4 Udhuse og småbygninger kan udføres i andre materialer og farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.
- § 9 Ubebyggede arealer.**
Planloven. § 15, stk. 2, nr. 9.
- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end + - 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.
- 9.2 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grunden i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til fællesantennenet flere steder i området.
- 9.3 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges parkeringsareal til to biler pr. bolig på grunden.
- 9.4 I forbindelse med opstart, indretning, ændret anvendelse eller udvidelse af butikker og erhverv kan Byrådet forlange, at der på en ejendom skal udlægges parkeringsareal i henhold til gældende bygningsreglement.
- 9.5 Der må kun opsættes reklameskilte m.v. med Byrådets godkendelse.
- 9.6 Inden for områderne må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, herfra dog undtaget offentlige parkeringspladser, der er indrettet til sådan parkering. Der må desuden ikke ske hensættelse af uindregistrerede biler, campingvogne, kølbåde, skurvogne, ombyggede skurvogne o.l.
- 9.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.8 Oplagring samt fast opstilling af containere og ombyggede containere må ikke finde sted.
- § 10 Støjforhold.**
- 10.1 I ejendomme, hvor der er indrettet såvel beboelse som erhverv, klub, restaurant eller lignende, skal støjgrænser gældende for kontorer overholdes. Er erhvervet m.m. og boligen indrettet i samme bygning gælder vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder ved bygningstransmitteret støj målt indendørs. I boliger må der i tidsrummet 07.00 til 22.00 maks. være et støjniveau på 30 dB(A) og udenfor dette tidsrum maks. 25 dB(A). Ovenstående i henhold til retningslinjerne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 1984.
- § 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**
Planloven. § 15, stk. 2, nr. 16.
- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel By planvedtægt nr. 18 for den del heraf der er omfattet af nærværende lokalplan for Asserbo By.
- 11.2 Den af Byrådet den 15. maj 1985 vedtagne lokalplan 01.08 for matr. nr. 29 ao Melby, Mølleangsvej 3 ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan.
- 11.3 Den af Byrådet den 11. marts 1986 vedtagne lokalplan 01.09 for 2 områder ved Asserbo ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan.
- 11.4 Bestemmelser i deklARATIONER og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører med at have gyldighed og aflyses.
- § 12 Tilladelser fra andre myndigheder.**
- 12.1 I medfør af museumslovens § 26, skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51 stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 01.13 af Frederiksværk Byråd den 12. marts 1996.




H.C. Mønsted
borgmester

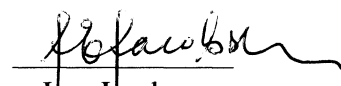


Jens Jacobsen
kommunaldirektør

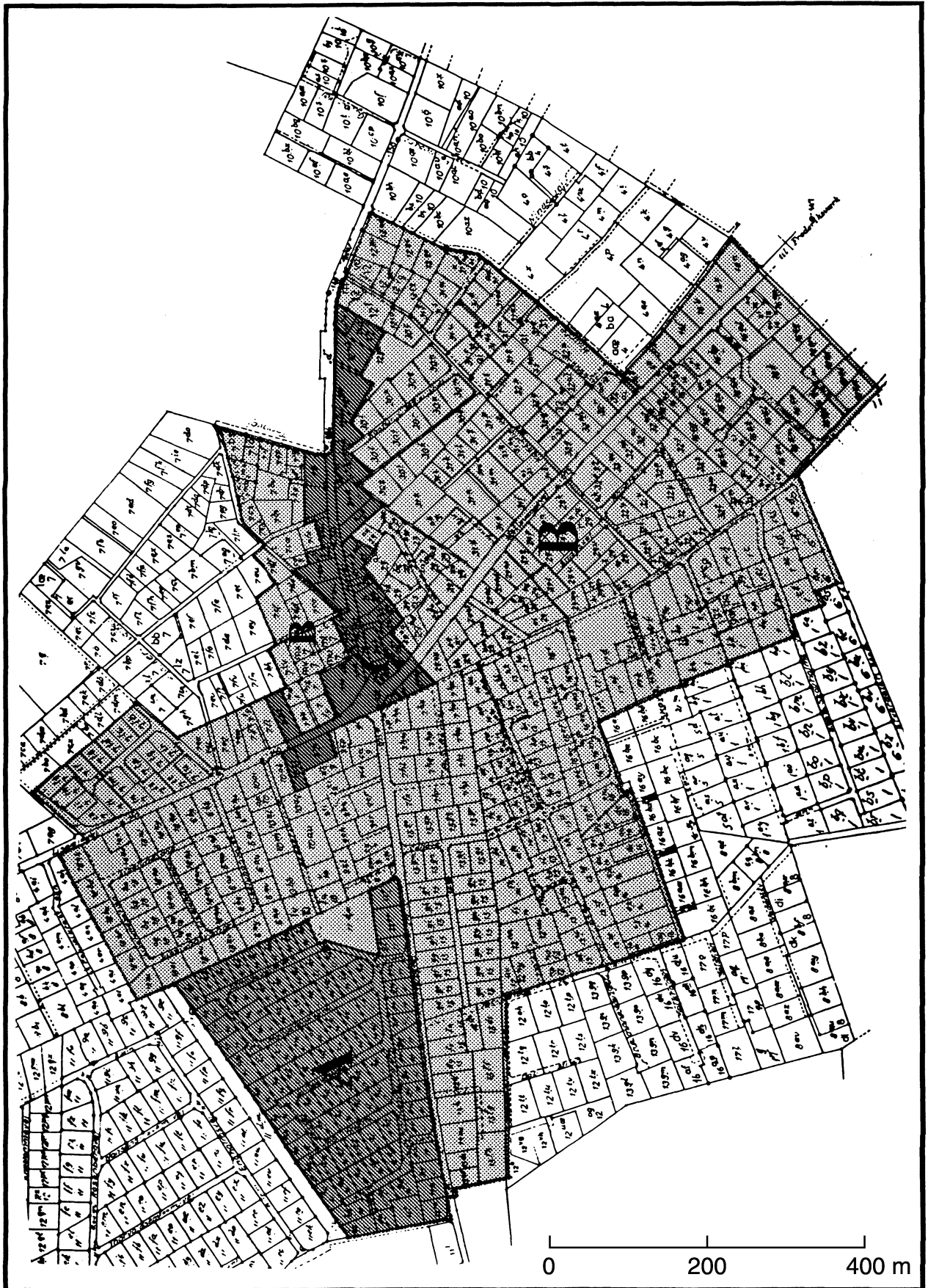
Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.13, af Frederiksværk Byråd den 8. oktober 1996.



H.C. Mønsted
borgmester

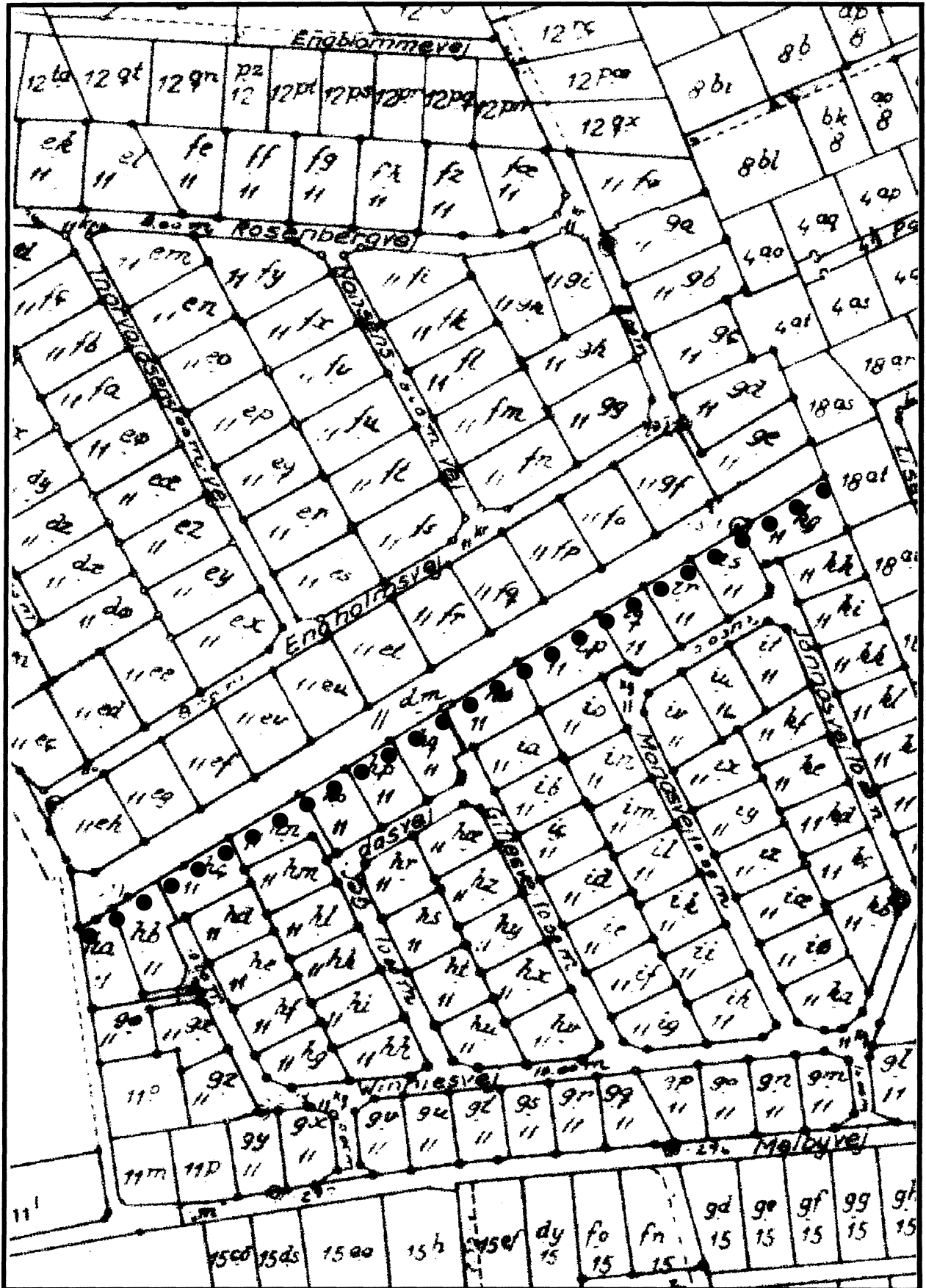


Jens Jacobsen
kommunaldirektør



Områdeplan med opdeling

Kortbilag 1



Ophævelse af vejbyggelinie langs matr. 11dm.

Kortbilag 2