

# Asserbohus Grundejerforening

[www.asserbohusgrundejerforening.dk](http://www.asserbohusgrundejerforening.dk) – mailto: [bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com](mailto:bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com)

Side 1 af 5

15-01-15

Forløbet omkring Asserbohus set fra grundejerforeningens næstformand og tidligere formand.

For godt 10 år siden besluttede Tvind at sælge ejendommen Asserbohus, hvilket grundejerforeningen erfarede i august **2005**, hvorfor vi straks skrev (bilag 1) til Frederiksværk kommune. Bygningerne var allerede den gang ikke i forsvarlig stand. For at en ny ejer skulle kunne ombygge eller udstykke skulle kommunen (dengang Frederiksværk) udarbejde en lokalplan. Første forslag 01.33 udkom i **maj 2006** og blev sendt til høring hos blandt andre Asserbohus grundejerforening. Vi havde en del ønsker om forbedringer til planen i retning af miljøbevarelse, mens en mulig køber ønskede ændring i retning af hurtig indtjening på sammes bekostning. Efter et længere forløb, herunder et forslag 01.35 fra **november 2006** som vi ikke kunne billige, udkom i **februar 2008** den vedtagne [lokalplan 01.37](#). Denne plan var efter bestyrelsens opfattelse acceptabel med rimeligt hensyn til både miljøet (grundejerforeningen) og til ejendommens eventuelle køber:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er at sikre:

1.1

At Asserbohus kan anvendes til hotel, wellness og/eller undervisning samt ferieejlerlejligheder.

1.2

At tre bygninger i delområde A fortsat kan anvendes til helårsbeboelse - markeret på bilag 1

1.3

At der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusbebyggelsen.

1.4

At specielle karakteristiske naturtræk ved plantagen i lokalplanområdet så vidt muligt bevares.

1.5

At sikre at eksisterende bygninger i lokalplanområdet kan nedrives

Salget gik imidlertid i stå.

Bygningerne, som allerede var misligholdte, har siden stået tomme til fortsat forfald. Men i **2014** er det omsider lykkedes Tvind at finde en køber. Denne havde imidlertid et krav til Halsnæs kommune, nemlig dispensation fra lokalplanens bestemmelse om byggegrad på maksimalt 10% til en grænse på 15%

Halsnæs sendte ændringsforslaget til høring hos få udvalgte af de nærmeste naboer, men IKKE til grundejerforeningen! Da vi imidlertid blev bekendt med planerne om denne dispensation, valgte vi (bestyrelsen) at indsende en uopfordret anke (bilag 2) med krav om fastholdelse af byggegraden på maksimalt 10% blandt andet med begrundelsen, at den faktiske byggegrad i området er omkring 5% (i følge BBR)

Kommunen har blankt afvist med henvisning til, at en byggegrad på '15% er normalt for området'?

Senest har bestyrelsen skrevet (bilag 3) til kommunen igen, og bl. a. gjort opmærksom på, at den næsten fuldstændige fjernelse af træer fra grundene er i klar modstrid med §1 stk 4 med flere i den af kommunen vedtagne lokalplan.

Jeg har også uden held forsøgt at gøre Halsnæs avis interesseret i sagen.

Med venlig hilsen

Lars Quist, næstformand

Bilag 1

# Asserbohus Grundejerforening

[www.asserbohusgrundejerforening.dk](http://www.asserbohusgrundejerforening.dk) – mailto: [bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com](mailto:bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com)

Side 2 af 5

15-01-15

Frederiksberg 25/8 '5

Teknisk Forvaltning i Frederiksværk Kommune  
Afdelingen for Byggeri, Planlægning, Miljø og Veje  
Rådhuset, Rådhuspladsen 1  
3300 - Frederiksværk

Cc Udvalget for teknik og miljø

Asserbohus Grundejerforening erfarer gennem dagspressen, at Asserbohus Efterskole skal sælges og de hidtidige aktiviteter indstilles.

Efterskolen er medlem af grundejerforeningen, og det kan næppe overbetones, hvilken betydning Efterskolen i kraft af omfang, udseende og historie har ikke blot for nærmiljøet, men for hele områdets karakter. Det vil således få skelsættende virkning, hvad der bliver resultatet af et salg. Asserbohus Grundejerforening vil derfor anmode om at blive holdt løbende underrettet om sagens udvikling, idet foreningen naturligvis forventer, at alle regler og servitutter for området iagttages med den største nidkærhed. Vi ser i den forbindelse frem til et møde med Teknisk Forvaltning, så snart der foreligger noget konkret.

Vi går også ud fra, at kommunen er opmærksom på de miljømæssige konsekvenser og uønskede aktiviteter, der kan blive følgen af, at et så stort område med forladte bygninger ligger øde hen uden for sæsonen, mens forhandlingerne står på. Vi appellerer til, at kommunen vil holde vågent øje med området. Vi vil i øvrigt gerne gøre opmærksom på, at tilkørslen til Efterskolen skal ske fra Skånstrømsvej og ikke ulovligt som nu fra Mostergårdsvej.

Idet vi ser frem til at høre fra Frederiksværk Kommune,  
De venligste hilsner

# Asserbohus Grundejerforening

[www.asserbohusgrundejerforening.dk](http://www.asserbohusgrundejerforening.dk) – mailto: [bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com](mailto:bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com)

Side 3 af 5

15-01-15

## Bilag 2

Byggeprocent ved Asserbohus, orientering om fakta

[Lars Quist](#)

Sendt: 11. august 2014 11:30

Til: [miljoeogteknik@halsnaes.dk](mailto:miljoeogteknik@halsnaes.dk); [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk)

[Huusfelt, Anette og Kurt \[huusfelt@tdcadsl.dk\]](mailto:Huusfelt,Anette%20og%20Kurt@hucadsl.dk); [olesenbolesen@gmail.com](mailto:olesenbolesen@gmail.com);

Cc: [else.kjeld.nielsen@gmail.com](mailto:else.kjeld.nielsen@gmail.com); [ole@lindstroem.eu](mailto:ole@lindstroem.eu); [lb@nova5.dk](mailto:lb@nova5.dk); [Dan Olsen \[tbirden@gmail.com\]](#); [anders.nordstrand@lokalavisen.dk](mailto:anders.nordstrand@lokalavisen.dk)

Til Halsnæs kommune, Miljø og Teknik

Cc bestyrelsen for Asserbohus grundejerforening og redaktør Anders Nordstrand

Med henvisning til artikel 9. august 2014 i Halsnæs Avis kan man få den opfattelse, at Halsnæs kommune anser en byggegrad på 15% for normalt i området omkring Asserbohus.

Det er det ikke. Den mediane værdi for de 71 nærmeste matrikler er i følge BBR/OIS 4,5% (middelværdi 5,1%)

Dermed bortfalder argumenterne for at dispensere fra den nugældende 10% grænse for bebyggelse. Ud over at nogen kan tjene penge på bekostning af miljøet, naturligvis.

Kommunen bør som ønsket af naboerne dermed afvise ønsket om dispensation fra den gældende øvrige grænse på 10% bebyggelse.

Med venlig hilsen

Lars Quist

# Asserbohus Grundejerforening

[www.asserbohusgrundejerforening.dk](http://www.asserbohusgrundejerforening.dk) – mailto: [bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com](mailto:bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com)

Side 4 af 5

15-01-15

Bilag 3

07-12-14

Til:

Halsnæs Kommune

Rådhuset

Rådhuspladsen 1

3300 Frederiksværk

Cc Hans Lybecker

Vedrørende nedrivning, udstykning og byggeri på matriklerne 6 ao og 6 ae, Melby, kendt som Asserbohus

Grundejerforeningen har på bestyrelsesmøde i dag 7/12 '14 besluttet at rette henvendelse til Halsnæs kommune med forebyggende sigte. For ovennævnte matrikler har kommunen en gældende lokalplan 01.37. Vi vil bede om en bekræftelse på, at kommunen vil holde opsyn med, at denne lokalplan efterleves i forbindelse med arbejdet, samt at der tages et rimelig hensyn til områdets øvrige beboere. Vi har med glæde bemærket, at kommunen er opmærksom på mulige miljøskadelige stoffer i bygningerne.

1) Ekstraordinære skader på vejene forårsaget af arbejdet skal udbedres løbende, så vejene er farbare. Efter endt byggeri skal vejene bringes i en stand ikke ringere end før arbejdet blev påbegyndt.

2) Adgang til Asserbohus (hovedbygningen) skal være fra Skånstrømsvej som er den officielle adresse.

3) Eventuel nedrivning af hovedbygningen skal foretages udenfor skoleferien, og materialerne køres ad den korteste rute, dvs ad den asfalterede del af Skånstrømsvej. Ud over almindelig støv og støj må andre miljøproblemer, bl. a. i form af frigørelse af store mængder skimmelsvampesporer, forventes under nedrivningen.

# Asserbohus Grundejerforening

[www.asserbohusgrundejerforening.dk](http://www.asserbohusgrundejerforening.dk) – mailto: [bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com](mailto:bestyrelsen.asserbohusgf@gmail.com)

Side 5 af 5

15-01-15

07-12-14

4) Området skal bevare sit plantageagtige præg. Der er allerede fældet træer i et omfang som ikke lever op til dette krav, faktisk er en større del af de kommende udstykninger nu helt uden træer. Der skal jf lokalplanen genplantes med træer efter områdets karakter, det vil sige skovfyr, birk, eg og til dels gran. Genplantningen skal foretages indenfor den af kommunen fastlagte tidsramme jf § 9 stk. 9 og være med træer af passende størrelse.

Med venlig hilsen

p. b. v.

Else Nielsen, formand

Asserbohusvej 23

3300 Frederiksværk