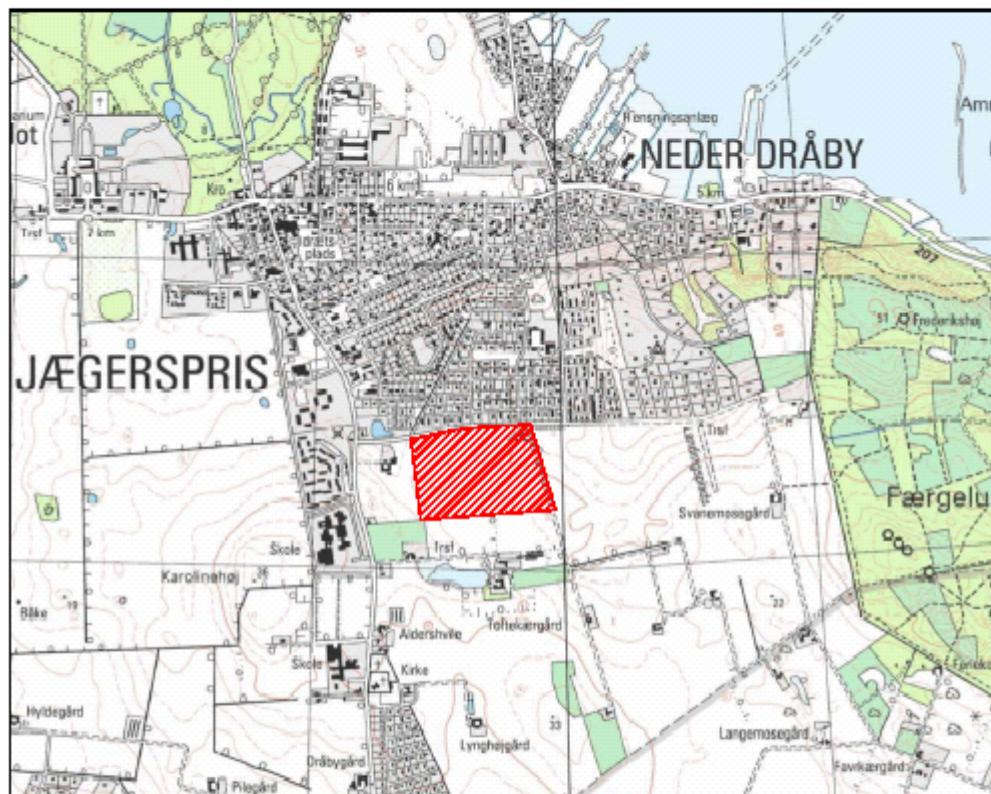


Lokalplan nr. 77

For et nyt område til boliger syd for Jægerspris by



Del af lokalplanen er ophævet af lokalplan nr. 77A vedtaget den 29.08.2006

Del af denne plan er ophævet af lokalplan nr. 064 - vedtaget den 23. september 2014 (Plan ID 2849564)



Jægerspris Kommune

November 2004

INDHOLDSFORTEGNELSE**FØRSTE DEL-
REDEGØRELSE**

A.	INDLEDNING	
	Udsendelse af lokalplanforslaget.....	3
	Fremlæggelsesperiode- og sted.....	4
	Indsigelsesfrist.....	4
	Endelig vedtagelse af lokalplanen.....	4
	Noget om lokalplanlægning.....	4
	Lovgrundlaget.....	5
	Offentlig høring.....	5
	Lokalplanens baggrund.....	6
B.	FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	7
B.1	Den overordnede planlægning.....	7
	a. Regionsplan 2001.....	7
B.2	Den kommunale planlægning.....	7
	a. Kommuneplan 2001-2012	7
	b. Tilladelser fra andre myndigheder.....	8
	c. Trafikforhold.....	8
	d. Zonestatus.....	8
	e. Byggelinier.....	9
	f. Kystnærhedszonen.....	9
	g. Vandforsyning.....	9
	h. Kloakering.....	9
	i. Varmeforsyning.....	9
	j. Miljøteknisk redegørelse.....	9
	k. Støjzone for det militære øvelsesterræn i Jægerspris.....	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
D.	LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETS- VIRKNINGER.....	11
E.	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	11

**ANDEN DEL-
LOKALPLAN**

§ 1	Lokalplanens formål.....	13
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus.....	13
§ 3	Områdets anvendelse.....	13
§ 4	Udstykningsforhold.....	14
§ 5	Adgangsveje-, stier og parkering.....	15
§ 6	Tekniske anlæg og miljøforhold.....	16
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9	Ubebyggede arealer, hegn og beplantning det grønne område.....	20
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse m.v./tekniske forhold.....	21
§ 11	Grundejerforening.....	21
	Vedtagelsespåtegning.....	22

BILAG

1.	Lokalplanens gyldighedsområde
2.	Områdekort-bygeområder
3.	Veje, stier og parkeringsområder
4.	Illustrationsplan
5.	Retningsgivende vej- og stiprofiler
6.	Miljøklasser

FØRSTE DEL – REDEGØRELSE

A.

Udsendelse af
lokalplanforslaget

INDLEDNING

Lokalplanen er udsendt til følgende borgere og myndigheder:

Naboer til og beboere i lokalplanområdet:	
Navn	Adresse
Karina Andersen & Torben Andersen	Duemosevej 4
Vandværket Thyraashøj I/S	Marksavianget 11
Lise Ellen Østergaard	Hannelundsvej 5
Michael Vestermark	Møllevej 61
Carsten Spange Hansen	Nøddekrogen 8
Ib Henrik Kristensen	Nøddekrogen 9
Willas Guldberg Olsen	Nøddekrogen 11
Ruth Løvgaard Bierre	Urtehaven 7
Jeanette Clausen & Brian Clausen	Urtehaven 9
Hans Christian Christiansen	Urtehaven 11
Inge Margrethe Dahl Skaaning	Urtehaven 13
Connie Andersen & Per Andersen	Urtehaven 15
Jørgen Bredahl Adersen	Urtehaven 17
Rene Hansen & Bettina Christiansen	Urtehaven 19
Michael Huniche & Winnie Huniche	Blommehaven 12
Per Vestergaard & Lone Vestergaard	Blommehaven 10
Laila May Nilsson & Per Leif Nilsson	Blommehaven 8
Allan Pedersen & Tina Pedersen	Blommehaven 6
Elisabeth Lansner	Blommehaven 4
Steen Kai Mathiesen	Blommehaven 2
Poul Sjøstrøm & Bodil Mørkeberg	Gyvelkrogen 1
Bjarne Willemoes Hansen	Gyvelkrogen 3
Gitte Larsen & Morten Larsen	Gyvelkrogen 5
Kjeld Paulsen & Vibeke Paulsen	Gyvelkrogen 7
Lone Andreasen & Carsten Andreasen	Gyvelkrogen 9
Helge Frederik Larsen	Gyvelkrogen 11
Arne Larsen & Marianne Larsen	Svanemosevej 40
Offentlige myndigheder og foreninger og virksomheder:	
Danmarks Naturfredningsforening	Forsvarets Bygningstjeneste
Det Kongelige Bibliotek	Frederiksborg Amt
Direktoratet for fødevarerhverv	Fredningsnævnet Frb. Amt
DTD Nordsjælland	Friluftsrådet i Frb. Amt
Egns museet Færggården	Gerlev Menighedsråd

HNG	Landinspektørene i Frederikssund
Hovedstadens Udviklingsråd	Miljøministeriet
I/S Jørgen Schmidt	Nesa Distribution
Jægerspris Postkontor	Skov- og Naturstyrelsen
Kulturarvsstyrelsen	Skovens Sogns Menighedsråd
Kulturmiljørådet i Frb. Amt	TDC Privatdivision
Kultur min. Bygningsfredning	Told og Skat Nordsjælland

Fremlæggelsesperiode- og sted

Lokalplanforslaget offentliggøres i Frederikssund Avis.

Fra den 30.11.2004 til den 08.02.2005 er lokalplanforslaget fremlagt til offentligt gennemsyn på rådhuset i Jægerspris samt på Kommunens biblioteker, hvor forslaget kan gennemses inden for de normale åbningstider.

Eksemplarer af lokalplanforslaget kan rekvireres ved henvendelse til Jægerspris Kommune, tlf. 47 56 70 70. Eller forslaget kan hentes på Kommunens hjemmeside: www.jpkom.dk se under Teknik og Miljø – By og land planlægning – Lokalplaner.

Indsigelsesfrist

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal sendes til Jægerspris Kommune inden den 08.02.2005., hvorefter borgernes kommentarer og forslag indgår i Byrådets endelige behandling af lokalplanforslaget.

Endelig vedtagelse af lokalplanen

Efter udløbet af indsigelsesfristen gennemgår Byrådet de indkomne indsigelser til forslaget, hvorefter planen vedtages endeligt.

Noget om lokalplanlægning

Men hvad er en lokalplan egentligt?

En lokalplan er en plan for et mindre område i Kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge juridisk bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område planen omfatter. En lokalplan skal effektuere og følge de retningslinier, som Byrådet har vedtaget for Kommunens udvikling i kommuneplanen.

Bestemmelserne i kommuneplanen er nemlig ikke i sig selv juridisk bindende for borgerne, men derimod politiske retningslinier for forvaltningen. De bliver først juridisk bindende, når de vedtages i en lokalplan.

En lokalplan kan omfatte mange forhold, lige fra bestemmelser om hvordan nye boligområder, erhvervsområder, stier, veje og lignende skal placeres og udformes, til bestemmelser om, hvordan et bestemt miljø søges opretholdt og bevaret.

Når et lokalplanforslag udarbejdes, betyder det almindeligvis en ændring i de vante omgivelser. Men trods hensyntagen til helheden i lokalsamfundet kan der alligevel være delte meninger om det hensigtsmæssige i en plan. Vi stiller jo alle forskellige krav til vores omgivelser og har forskellige behov og ønsker til fremtiden.

Således kan et større byggeri, omlægning af den kollektive trafik eller en ændret anvendelse af et område være i den enkelte borgers eller offentlige myndigheds interesse, mens naboer og andre kan se mere skeptisk på projektet og måske endda føle sig generet af det.

Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, hvilke konsekvenser et lokalplanforslag kan få, både i forhold til ens egen hverdag, men også i forhold til lokalsamfundet.

Lovgrundlaget

Og hvad siger loven?

Grundlaget for Kommunens fysiske planlægning er lov om planlægning (lovbek. nr. 883 af 18. august 2004) med senere ændringer. Efter denne lov har kommunerne pligt til at udarbejde en lokalplan når:

- Arealer overføres fra landzone til byzone,
- Større anlægs- og byggearbejder skal gennemføres,
- Byggeskiklovgivningens almindelige bebyggelsesregulerende regler skal fraviges væsentligt for at et byggeprojekt kan gennemføres.

Lokalplanlægningen skal stemme overens med de rammer for lokalplanlægningen, der er beskrevet i kommuneplanen.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre bedre sammenhæng i planlægningen samtidig med, at borgerne får kendskab til planlægningsprocessen og kan indgå i den, såfremt det ønskes.

Offentlig høring

Et af de vigtigste mål med udarbejdelsen af et lokalplanforslag er netop at offentliggøre planerne for et lokalområde. Jægerspris Kommune skal lægge alle lokalplanforslag frem til drøftelse blandt borgerne i mindst 8 uger, således at alle interesser får mulighed for at komme til orde med eventuelle kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser mod planerne, inden disse bliver ført ud i livet.

Herefter er det så op til Byrådet at vægte de forskellige interesser og træffe afgørelsen om, hvorvidt lokalplanen skal vedtages som foreslået, eller om der skal ændres i planen.

Lokalplanforslaget skal offentliggøres igen, hvis der ønskes væsentlige ændringer, i forhold til planen.

Lokalplanens baggrund

Jægerspris Kommune har i forbindelse med kommuneplanarbejdet besluttet at ca. 2/3 af boligbyggeriet i Kommunen skal ske i Jægerspris by, der er kommunecenter.

Ved beslutning i Hovedstadens Udviklingsråd den 23. januar 2004 blev nye områder i Jægerspris Kommune, i et regionsplantillæg, udlagt som boligområder.

Disse områder er efterfølgende, i kommuneplanen 2001-2012, -ramme for lokalplanlægningen - udlagt som boligområder.

Et af disse udlagte boligområder er område JB17, som nærværende lokalplan omfatter.

Dette område er beliggende umiddelbart syd for Jægerspris by, grænser mod nord til Duemosevej.

Området omfatter en del af landbrugsejendommen matr. nr. 13a Neder Dråby By samt mod NØ bygningerne til en anden landbrugsejendom matr. nr. 13g m.fl. og et vandværk matr. nr. 13n.

Den del af landbrugsejendommen matr. nr. 13a, som er beliggende i det udlagte boligområde, udgør ca. 11ha, og er nu afhændet til et konsortium, som ønsker at bebygge området med parcelhuse, klyngehuse og rækkehuse.

Der er udarbejdet forslag til bebyggelse, vej- og stibetjening og grønne områder og Byrådet har på denne baggrund besluttet, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag for område JB17.

I forbindelse med udstykning af den pågældende del af matr. nr. 13a til konsortiet vil landbrugspligten blive ophævet, ligesom fredskovspligten på ejendommen vil blive ophævet i henhold til bekendtgørelse om tilskud til privat skovrejsning § 15.

B.**FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING****B.1 Den overordnede planlægning:****a. Regionplan 2001**

Hovedstadens Udviklingsråd vedtog den 23. januar 2004 et tillæg til Regionsplan 2001 som udlagde område JB17 – som nærværende lokalplan omfatter – som boligområde.

Danmarks Naturfredningsforening har anket HUR's beslutning til Naturklagenævnet, som endnu ikke har truffet afgørelse i sagen. Virkeliggørelsen af lokalplanen beror således på udfaldet af ankesagen

B.2 Den kommunale planlægning:**a. Kommuneplan 2001-2012**

Kommuneplanens rammebestemmelser for J-B17

Områdets status:	Boligområde
Fremtidig anvendelse	Boliger og tilhørende institutioner Miljøklasse 1 – 2
Bebyggelsens art.	Åben og tæt-lav
Bebyggelsens omfang og placering	Max. bebyggelsesprocent Åben 25, Tæt-lav 35.
Bygningens etageantal og højde	Max. 1 ½ etage Max. 8,50 m
Opholds- og friarealer	I nye boligområder skal mindst 10 % af det udlagte areal reserveres til fælles lege- og opholds-arealer.
Veje, stier og Parkering	Se de generelle rammer
Særlige bestemmelser	Varmedforsyningslovens Bestemmelser for evt. forsyning med fjernvarme.
Zoneforhold	Landzone, der overføres til byzone gennem lokalplan.

b. Tilladelser fra andre myndigheder.

Lokalplan nr. 77 kan realiseres med forbehold for følgende:

- 1 ”Museumsloven”. Inden byggemodning kan foretages, skal der foretages arkæologisk prøvegravning efter Museumslovens bestemmelser og under ledelse af Egns-museet Færgegaarden.
- 2 Jordbrugskommissionen for Frederiksborg Amt har godkendt, at landbrugspligten på del 2 af matr. nr. 13a Neder Dråby By ophæves mod tinglysning af deklaration om, at delareal 2 igen skal pålægges landbrugspligt og afhændes til forening med en landbrugsejendom, hvis det ikke inden en frist på 5 år er taget i brug til byformål. Den krævede deklaration blev tinglyst på matr. nr. 13a den 13. 09.2004 og landbrugspligten blev ophævet den 15. april 2005.
- 3 Fredskovspligten på matr. nr. 13a ophæves pr. 1. november 2004 ved indbetaling af et tilbagebetalingsbeløb til Skov- og Naturstyrelsen jf. bestemmelserne i § 15 i bekendtgørelse nr. 80 af 30.01.1997 om tilskud til privat skovrejsning. Fredskov-pligten blev ophævet ved skrivelse af 21. januar 2005 fra Skov- og Naturstyrelsen.
- 4 Lokalplanen kan først træde i kraft, når <miljøministerens dispensation fra støjkonsekvenszonen, jf. ministerens skrivelse af 26. november 2002 til Jægerspris Kommune foreligger.

c. Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes via interne veje i området som via ny stamvej sluttet til kommunevejen Duemosevej mod nord i ny overkørsel. Der åbnes mulighed for, at det øst for liggende område J-B16, som ligeledes er udlagt til boligformål i kommuneplanen, kan blive tilsluttet stisystemet i nærværende lokalplanområde. Lokalplanområdet begrænses mod øst af eksisterende privat fællesvej Duemosevej, som betjener ejendomme syd og øst for lokalplanområdet.

d. Zonestatus

Lokalplanområdet bliver ved lokalplanens endelige godkendelse overført fra landzone til byzone.

e. Byggelinier

Lokalplanområdet er ikke omfattet af byggelinier fastsat i forhold til naturbeskyttelsesloven.

f. Kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for "Kystnærhedszonen" idet området ligger inden for en afstand på 3 km fra Roskilde Fjord og fra Isefjord. Lokalplanområdet ligger dog i tilknytning til den eksisterende bydannelse i Jægerspris by og således, at områdets udvikling til boligområde ikke vil påvirke kystmiljøet, idet der ikke vil blive bygget høje bygninger i området og idet lokalplanområdet ikke kan ses fra Roskilde Fjord, p.g.a skovbevoksning og eksisterende bebyggelse. Mod Isefjord er området ligeledes skjult af bebyggelsen langs Møllevej.

g. Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jægerspris Vandværk.

h. Kloakering

Lokalplanområdet vil blive tilsluttet Jægerspris Kommunes kloakforsyning og er dermed omfattet af den til enhver tid gældende spildevandsplan. Kommunen udarbejder sideløbende med lokalplanen et tillæg til spildevandsplan for området, primært for fastsættelse af retningslinier for bortskaffelse af vand fra tage og befæstigede arealer.

Virkeliggørelse af lokalplanen skal derfor afvente vedtagelse af tillæg til spildevandsplanen. Dette tillæg forventes at være færdigt til vedtagelse i Byrådet i løbet af første halvdel af 2005.

i. Varmeforsyning.

Byrådet vil gennem varmemforsyningsloven arbejde for at området forsynes med fjernvarme fra Jægerspris Kraftvarme a.m.b.a.

j. Miljøteknisk redegørelse

Ud fra en gennemgang af Kommunens kildemateriale er der ingen tegn på, at området skulle være forurenet eller at det i nyere tid har været benyttet til andre formål end agerbrug.

Det bemærkes, at aktiviteterne i området begrænses til hørende under miljøklasse 1-2, jf. bilag 6. Miljøpåvirkningen skønnes

derfor at være lille.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004, men i lovens § 17 stk. 2 er det anført, at ”Forslag til planer og programmer kan færdigbehandles og vedtages uden at efterkomme lovens krav, hvis forslaget er under udarbejdelse inden den 21. juli 2004 og den endelige godkendelse eller vedtagelse sker inden den 21. juli 2006”.

Da udarbejdelsen af nærværende lokalplan påbegyndtes i juni 2004 og lokalplanen forventes at blive endeligt godkendt i første halvdel af 2005, kan nærværende lokalplan behandles uden at der tages hensyn til lovens bestemmelser.

- k. Støjzone for det militære øvelsesterræn i Jægerspris.
Lokalplanområdet ligger inden for støjzonen for det militære øvelsesterræn i Jægerspris. Der kan derfor forekomme vibrationer og rystelser. Nybyggeri vil ikke kunne indebære en indskrænkelse af forsvarets aktiviteter på Jægerspris skydeterræn, sådan som de er reguleret i Miljøministeriets bekendtgørelse om støjregulering af forsvarets øvelses- og skydeterræner. Ud over nærværende lokalplan vil kommende beboere blive oplyst om forestående (ved enslydende tekst) i forbindelse med en fast information på ejendomsoplysningsskemaer, samt via registrering i BBR-registeret.

C.**LOKALPLANENS INDHOLD****Kortfattet beskrivelse:**

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i enkeltområder til bebyggelse med forskellige boligtyper: énfamiliehuse, gårdhuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Planen er udformet således, at de enkelte områder kan bygge-
modnes og bebygges hver for sig i en rækkefølge, som er hen-
sigtsmæssig.

Planen indeholder bestemmelser, der regulerer beliggenhed og
udformning af bebyggelserne i de enkelte områder.

Området adgangsbetjenes fra Duemosevej ad en stamvej, som
videreføres som boligveje til de enkelte boligområder.

Der etableres samlede parkeringsarealer i de enkelte områder
med tæt/lav boliger. Der etableres stiforbindelser i disse områder.

Et grønt fællesområde fører midt igennem lokalplanområdet fra
øst til vest og kan evt. fortsættes mod øst i et kommende bygge-
område øst for nærværende område.

D.**LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget, må der ikke udstyk-
kes, bygges eller ændres i brugen af de ejendomme, som ligger
inden for lokalplanens område. Den eksisterende lovlige anven-
delse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den --/--
og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, dog højst indtil
et år efter fremlæggelsen, det vil sige frem til den --/--.

E.**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse må
ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlæg-
ning § 18, kun anvendes i overensstemmelse med planens be-
stemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte
som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv heller ikke krav om
etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at den særlige karakter af området, der søges sikret gennem lokalplanen, ikke ændres.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

**ANDEN DEL -
LOKALPLANEN****LOKALPLAN NR. 77****FOR ET NYT OMRÅDE TIL BOLIGER
SYD FOR JÆGERSPRIS BY**

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1**LOKALPLANENS FORMÅL****1.1 Lokalplanen har til formål:**

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- at skabe mulighed for at tilgodese behov, for forskellige typer boliger i varierende størrelser i Jægerspris by,
- at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udseende i de forskellige delområder, herunder sikre at bebyggelsen fremtræder åbent i forhold til adgangsarealerne og det grønne område,
- at fastlægge et grønt bælte, der går midt gennem området fra øst til vest,
- at fastlægge bestemmelser og retningslinier for veje, stier og parkeringsforhold.

§ 2**LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2** Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 13a samt matr. nr. 13g, 13h og 13n Neder Dråby By, Dråby, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes inden for området.
- 2.3** Lokalplanområdet overføres ved lokalplanen fra landzone til byzone.

§ 3**OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1** Lokalplanområdet må som helhed kun anvendes til boliger, samt et grønt område, der fra øst til vest føres midt gennem .

området.

- Der kan opføres et fælleshus til brug for bebyggelsen
- 3.2 Der kan inden for området opføres anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning med el, vand, renovation m.v.
- 3.3 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder, jf. kortbilag 2, hvis anvendelse fastlægges til

Delområde 1A, 1B og 1C:

Boligområde - parcelhuse

I den østlige del af område 1B kan der opføres 2 dobbelthuse og i den østlige del af område 1C kan der påføres 1 dobbelthus som vist på kortbilag 4-illustrationsplanen. Øvrige parcelhuse skal være énfamiliehuse.

Delområde 1D

Eksisterende bebygget område med et vandværk og beboelses- og driftsbygninger til en landbrugsejendom. Området udlægges som parcelhusområde.

Delområde 2A og 2B

Boligområde-tæt-lav boligbebyggelse som gårdhuse i 1 plan.

Delområde 3A og 3B

Boligområde-tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse/rækkehuse i 1 plan.

Delområde 4A og 4B

Boligområde-tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse i 1½ plan.

Det grønne område (Grønningen)

Det grønne område er beliggende mellem – og forbinder de nordlige og sydlige dele af de enkelte delområder, ligesom det danner et samlet grønt bælte igennem hele lokalplanområdet. Samlet udgør det grønne område ca. 13 % af de lokalplanområdet.

§ 4

UDSTYKNINGSFORHOLD

- 4.1 Al udstykning inden for lokalplanområdet skal foretages efter planer godkendt af Byrådet.
- 4.2 Parcelhusområderne 1A, 1B og 1C kan udstykkes i princippet som vist på kortbilag 4- illustrationsplanen. Mindstegrundstørrelsen er 700m².

- 4.3 Matr. nr. 13g og 13h (som er bygningslodden til en landbrugsejendom) kan udstykkes, så der samlet bliver 2 parcelhusgrunde.
- 4.4 Områderne 2A, 2B, 3A, 3B, 4A og 4B kan udstykkes, så der bliver en parcel for hver bolig.
- 4.5 Bestemmelsen i Bygningsreglementet for småhuse om mindstegrundstørrelse på 700m² skal ikke være gældende for parceller omkring dobbelthusene i område 1B og 1C og for parceller i områderne 2A, 2B, 3A, 3B, 4A og 4C.

§ 5

ADGANGSVEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalområdet adgangsbetjenes fra kommunevejen Duemosevej ad den på kortbilag 3 viste stamvej, som udlægges i 12m bredde.
- 5.2 Fra stamvejen udgår 8m brede boligveje som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Der skal etableres fartdæmpende foranstaltninger i vejene, som vist på kortbilag 3.
- 5.4 Byrådet skal godkende vejenes udformning m.h.t. tværprofiler, belægningstype, befæstigelse, belysning m.v.
- 5.5 Område 1D adgangsbetjenes som hidtil fra kommunevejen Duemosevej og fra den østlige private fællesvej Duemosevej.
- 5.6 Der udlægges en 3m bred hovedsti langs områdets vestbegrænsning som vist på kortbilag 3. Denne sti kan senere videreføres, så den forbinder nærværende lokalplanområde og bebyggelsen nord for Duemosevej med skoleområdet SV for lokalplanområdet.
- 5.7 Der skal anlægges en hovedsti igennem det grønne område, som skitse-mæssigt indtegnet på kortbilag 3.
- 5.8 Det øst for nærværende lokalplan liggende kommende boligområde (i kommuneplanen benævnt område JB16) skal kunne benytte hovedstisystemet i nærværende lokalplanområde.
- 5.9 Der udlægges adgangsstier fra parkeringsområderne i områderne 2A, 2B, 3A, 3B, 4A og 4B til de enkelte boliger.
- 5.10 Byrådet skal godkende stiernes udformning m.h.t. tværprofiler, belægningstype, befæstigelse, belysning m.v.

- 5.11 Parkering i privathusområderne 1A, 1B og 1C skal foregå på de enkelte grunde. Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver grund. Dog skal der for de 2 dobbelthuse østligst i område 1B etableres fælles parkeringsplads vest for disse som vist på kortbilag 3.
- 5.12 Der etableres 1 samlet parkeringsplads for hver af boligområderne 2A, 2B, 3A, 3B, 4A og 4B som vist på kortbilag 3. Disse parkeringspladser skal rumme 1½ pladser pr. bolig, de betjener.
- 5.13 Parkeringspladsernes udformning m.h.t. belægning, befæstigelse, belysning, beplantning m.v. skal godkendes af Byrådet.
- 5.14 Langtidsparkering af erhvervskøretøjer og campingvogne må ikke finde sted på områdets veje, stier, parkeringspladser eller fællesarealer.

§ 6.

TEKNISKE ANLÆG OG MILJØFORHOLD

- 6.1 Der skal etableres tilslutning til områdets fællesantenneanlæg ved Jægerspris Antenneforening.
- 6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarme fra Jægerspris Kraftvarme a.m.b.a.
- 6.3 Bebyggelsen tilsluttes områdets elforsyningsnet.
- 6.4 Bebyggelsen skal tilsluttes det offentlige hovedkloaksystem.
- 6.5 Afledning af regnvand fra tage kan føres til nedsivningsanlæg eller regnvandskloak i anlæg godkendt af Kommunen.
- 6.6 Forsyning af drikkevand skal ske fra tilslutning til Jægerspris Vandværk.
- 6.7 Vandinstallationer herunder armaturer og toiletter, skal udføres med produkter som er vandbesparende. Der skal installeres vandmåler i hver enkelt bolig.
- 6.8 Der skal inden for området sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/-stativer efter det til enhver tid gældende affaldsregulativ og den til enhver tid gældende affaldsplan for Kommunen. Affald skal sorteres og behandles i overensstemmelse med principperne, fastlagt i Kommunens regulativ for husholdningsaffald.

§ 7**BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Generelt**

- 7.1 Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler så vidt muligt undgås.
- 7.2 Inden for delområde 2A, 2B, 3A, 3B, 4A og 4B til tæt-lav bebyggelse skal bebyggelserne hver for sig opføres med ensartet arkitektur og materialevalg.

Der må i disse områder ikke opføres garager eller carporte.

Såfremt der i disse områder ønskes opført overdækkede terrasser, skal overdækningen udføres i overensstemmelse med bygningstegninger, godkendt samlet af Byrådet for hvert område for sig.

I ovennævnte områder 2, 3 og 4 skal småhusreglementets bestemmelser om højde og afstand i forhold til vej og naboskel ikke være gældende.

- 7.3. Der kan i lokalplanområdet opføres et fælleshus for hele lokalplanområdet. Placering og ydre udformning skal godkendes af Byrådet.

Delområde 1A, 1B og 1C – Parcelhusområde

- 7.4 Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskellet eller sideskel.
- 7.5 Mod vejskel skal bebyggelsen respektere en byggelinie på 2,50m fra vejskellet. Facade eller gavl kan placeres helt ud i denne byggelinie.
- 7.6 Der må max. bygges i 1½ etage og bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.7 Garager, carporte og udhuse skal for hver bolig samles i én sammenhængende bygning med en maksimal størrelse på 40m². Herudover kan der på hver grund opføres en udestue (jf. bygningsreglementets bestemmelser) samt et drivhus med et areal på max. 10m².

Delområde 1 D – eksisterende bebyggelse

- 7.8 Området er udlagt som parcelhusområde og underlagt byggelovens almindelige bestemmelser.

Delområde 2A og 2B – Gårdhusbebyggelse

- 7.9 Gårdhusene må bygges i max. 1 etage og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for område 2A, 2B og det grønne område herimellem tilsammen, - se kortbilag 2.
- 7.10 Bebyggelsen må ikke overskride den på kortbilag 2 viste byggelinie mod Grønningen.
- 7.11 Udhuse placeres i forbindelse med de fælles adgangsstier efter en samlet godkendt plan.

Delområde 3A og 3B – Dobbeltbuse eller rækkebuse

- 7.12 Bebyggelsen må opføres i max. 1 etage og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for område 3A, 3B og det grønne område herimellem tilsammen, se kortbilag 2.
- 7.13 Bebyggelsen må ikke overskride den på kortbilag 2 viste byggelinie mod Grønningen.
- 7.14 Udhuse placeres enten i forbindelse med de fælles adgangsstier eller på havesiden af boligerne i begge tilfælde efter en samlet godkendt plan.

Delområde 4A og 4B – Rækkehusområde

- 7.15 I rækkehusområdet må der bygges i max 1½ etage, med høj trempel.
- 7.16 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for område 4A, 4B og det grønne område herimellem tilsammen, se kortbilag 2.
- 7.17 Bebyggelsen må ikke overskride den på kortbilag 2 viste byggelinie mod Grønningen.
- 7.18 Udhuse placeres enten i forbindelse med de fælles adgangsstier eller på havesiden af boligerne efter en samlet godkendt plan.

§ 8**BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Byrådet kan gøre en byggetilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning og farvesammensætning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Byrådet ønsker med denne lokalplan at sikre mulighed for en bebyggelse med mulighed for variation, hvor der samtidig sikres sammenhæng og harmoni i områdets fremtræden og arkitektur. Især skal det sikres, at de 3 boligområder: 2A-2B, 3A-3B og 4A-4B, hver i sær har en ensartet fremtræden, og at de indbyrdes er afstemt mod hinanden i arkitektur, materiale og farvevalg.
- 8.3 Der ønskes i hele lokalplanområdet bygninger der i konstruktion og detailløsning bygger på dansk byggeskik, men gerne i en nutidig arkitektur. (Bjælkehuse, traditionelle svenske træhuse eller huse som på lignende måde afviger væsentligt fra dansk byggetradition vil således ikke blive tilladt).
- 8.4 Blanke eller reflekterende tagmaterialer (som f.eks. glaceret tegl) må ikke anvendes. Dog kan solfangere/solceller og lignende etableres efter nærmere godkendelse fra Kommunen. Eventuelle solfangere/solceller skal integreres i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning og de må ikke medføre gener i forhold til omgivelserne.
- 8.5 Bebyggelsens ydre skal opføres i blank mur, fildede eller pudsede facader eller helt eller delvist i træ. Dele af facaden kan opføres i zink, stål eller glas.
- 8.6 Tagene på boligerne skal opføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 45 grader.
Tagene på gårdhavehusene i område 2A og 2B kan dog udføres med ensidig taghældning med mindst 15 graders hældning. Tagmaterialerne skal være ler- eller beton tegl, skiffer eller skifferlignende materialer eller tagpap på lister. Tagene på garager udhuse og andre mindre bygninger kan opføres som flade tage eller som pyramidetage med en hældning på max. 15 grader i forhold til det vandrette plan, med zink eller tagpap.
- 8.7 Bygningerne skal fremstå i sort, hvid jordfarver eller en blanding af disse. Dog kan samlede bebyggelser opføres med en anden farvesammensætning, hvis der udarbejdes en samlet farveplan som godkendes af Byrådet.
- 8.8 Dobbelt huse og række huse skal til stadighed fremstå sådan, at de er ens med hensyn til materialevalg og farver for hele bygningen.

- 8.9 Ydervægge skal aftrappes i forhold til terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30cm.
- 8.10 Udestuer, terrasseoverdækninger, udhuse, garager og lignende skal tilpasses beboelsesbygningerne med hensyn til materialer og farver.
- 8.11 Kommerciel skiltning er ikke tilladt i området.

§ 9.

UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING DET GRØNNE OMRÅDE

- 9.1 Ubebyggede arealer, uden for de enkelte grunde, skal anlægges og beplantes efter en samlet plan for hvert delområde, som skal godkendes af Byrådet. Planen skal omfatte veje, stier, parkerings- og opholdsarealer, beplantning, belysning og terrænregulering

Færdselsarealer skal anlægges uden trapper således, at området i dets helhed er handicapvenligt.
- 9.2 I parcelhusområderne 1A, B og C skal evt. hegn mod adgangsvejene og hegn imellem parcellerne ind til 5m fra vejskel etableres som klippet bøgehæk. Mod adgangsvejen og imellem parcellerne indtil 5m fra vejskel må hækkens højde ikke overstige 1,2m.
- 9.3 Hegn omkring og imellem parceller med tæt/lav bebyggelse i områderne 2, 3 og 4 skal etableres som klippet bøgehæk. Hækken kan suppleres med trådhegn, når dette placeres 30cm inde på egen grund. Mod grønne fællesarealer og mod adgangsfacaden må hækkens højde ikke overstige 1,20m.
- 9.4 Der skal udarbejdes en samlet plan for det samlede grønne område, med en hovedsti gennem områderne og denne plan skal godkendes af Byrådet. Ved anlæg af det grønne område, inden for hvert delområde, skal denne plan følges.

Der skal placeres en legeplads i henholdsvis den østlige og den vestlige del af det grønne område.
- 9.5 Der må ikke henstilles køretøjer, lystbåde, campingvogne, containere o.lign. på veje, stier, parkeringspladser eller fællesarealer inden for lokalplanområdet.

§ 10.**FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY
BEBYGGELSE M.V./TEKNISKE FORHOLD**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- 10.2 Nedtagning af radio- og fjernsynssignal skal primært ske ved fællesantenneanlæg. Der må ikke opsættes antenne og paraboler på bygninger. Eventuelle paraboler placeret på terræn må max. have en højde på 1m over terræn.
- 10.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal de for bebyggelsen nødvendige vej-, stik, parkerings- og opholdsarealer være etableret.
- 10.4 Senest i forbindelse med færdiggørelsen af byggemodningen i område 1A og 1B skal det mellemliggende grønne område være anlagt i overensstemmelse med den af Byrådet godkendte plan.
- 10.5 Senest i forbindelse med færdiggørelsen af byggemodningen og byggeriet i henholdsvis område 2A - 2B, område 3A - 3B og område 4A - 4B skal de grønne områder og legepladser derimellem være anlagt i overensstemmelse med den af Byrådet godkendte plan.

§ 11.**GRUNDEJERFORENING**

- 11.1 Etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, dvs. af parkeringspladser, veje, stier, fælles friarealer og grønne områder skal forestås af ejerne af området.
- 11.2 Til varetagelse af de i § 11.1 nævnte opgaver skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Såfremt det er hensigtsmæssigt, kan der inden for nævnte samlede grundejerforening være underafdelinger, som knytter sig til de enkelte delområder.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 11.4 Grundejerforeningen skal dannes senest når der er afhændet 30 ejendomme eller når Byrådet forlanger det.
- 11.5 Ejere af ejendomme i område 1D har ikke pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Vedtagelsespåtegning

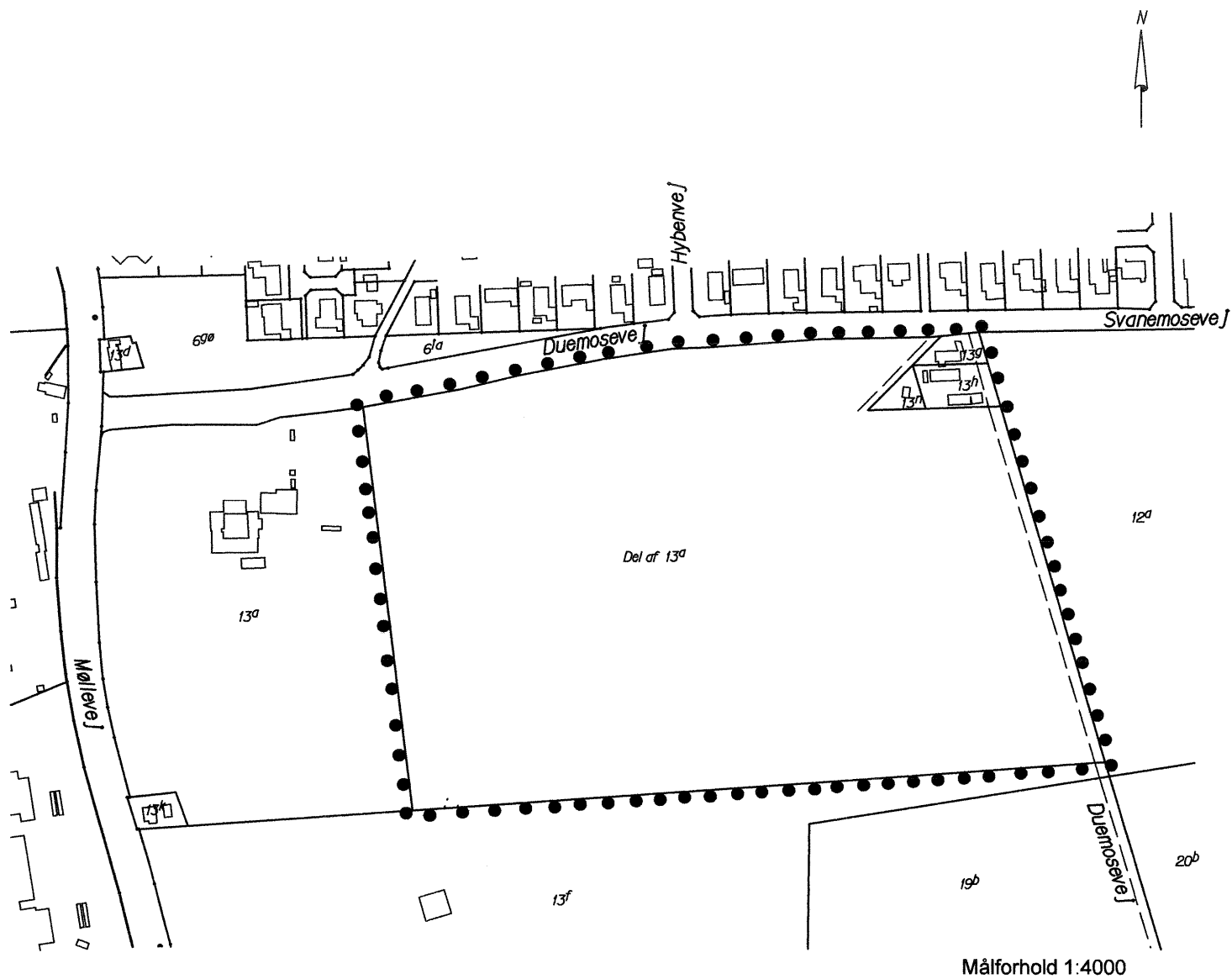
Lokalplan 77 er endeligt vedtaget på byrådets møde
den 31. maj 2005.



Ole Find Jens
Borgmester



Bente Dall
Kommunaldirektør



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 77

●●●● Lokalplanens gyldighedsområde

Jægerspris Kommune



Målforhold 1:4000

Område 1 Parcelhuse

Område 2 Gårdhuse

Område 3 Dobbeltbuse/rækkehuse i 1 plan

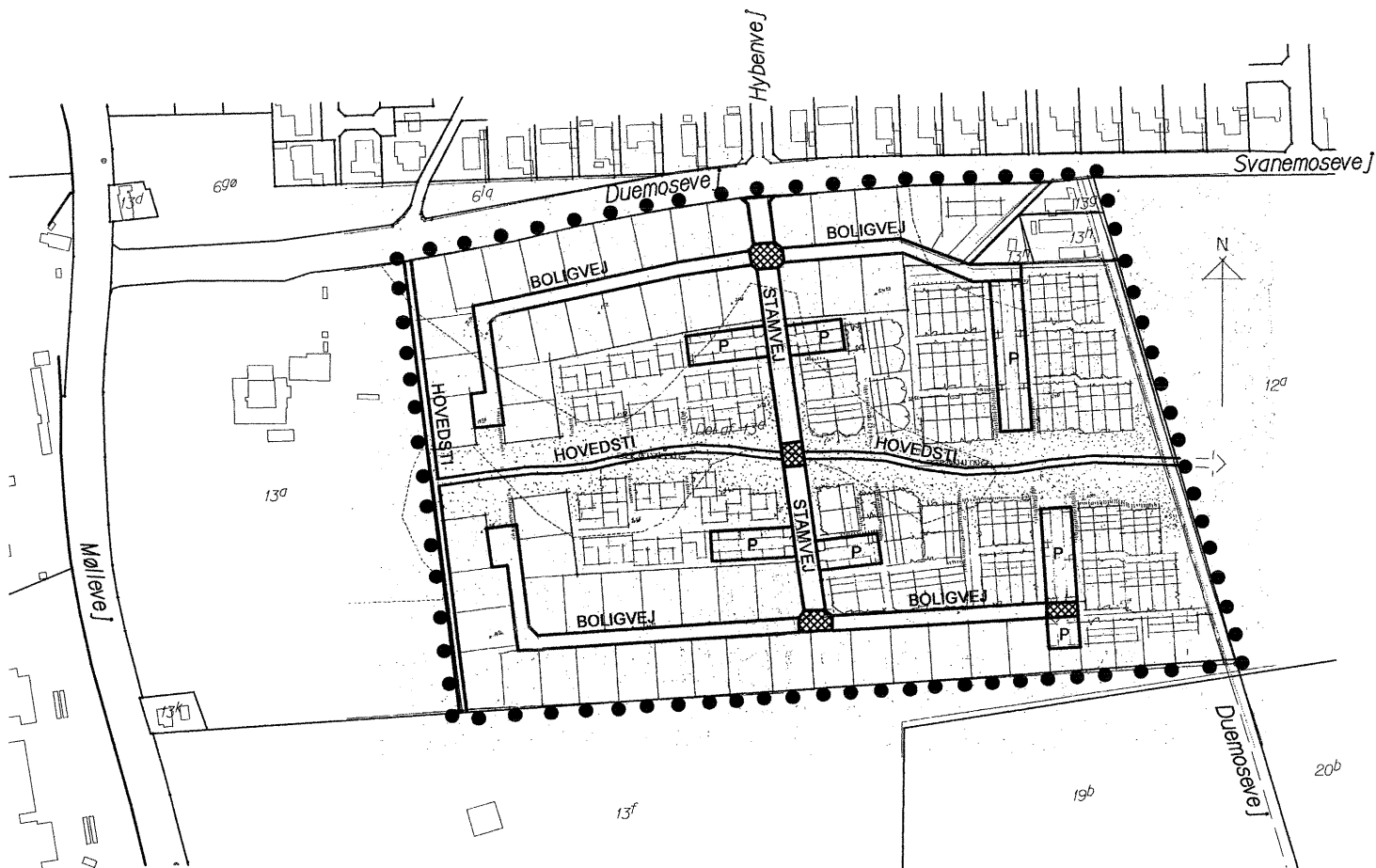
Område 4 Rækkehuse i 1½ plan

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 77

Områdekort

Jægerspris Kommune



Målforhold 1:4000

■ Fartdæmpende foranstaltning

Kortbilag 3 Lokalplan nr. 77

Veje, stier og P områder

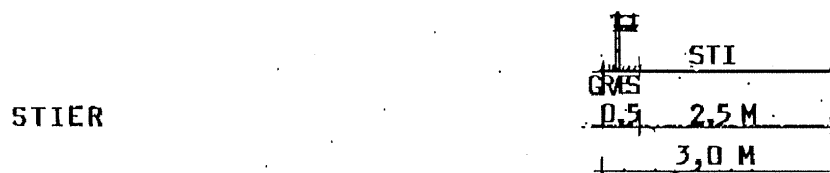
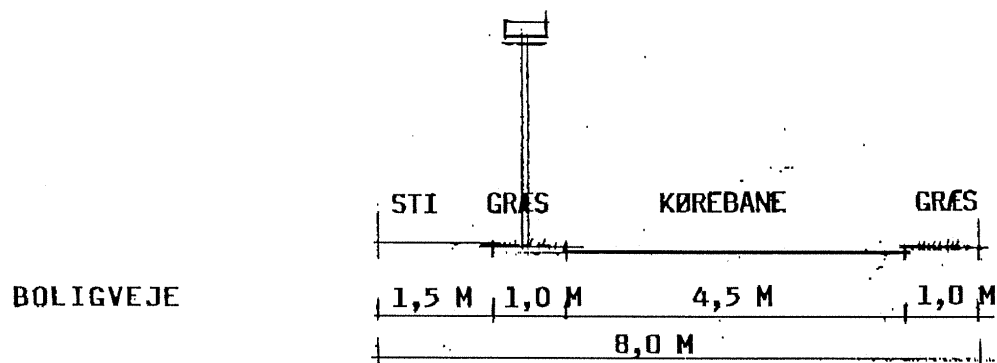
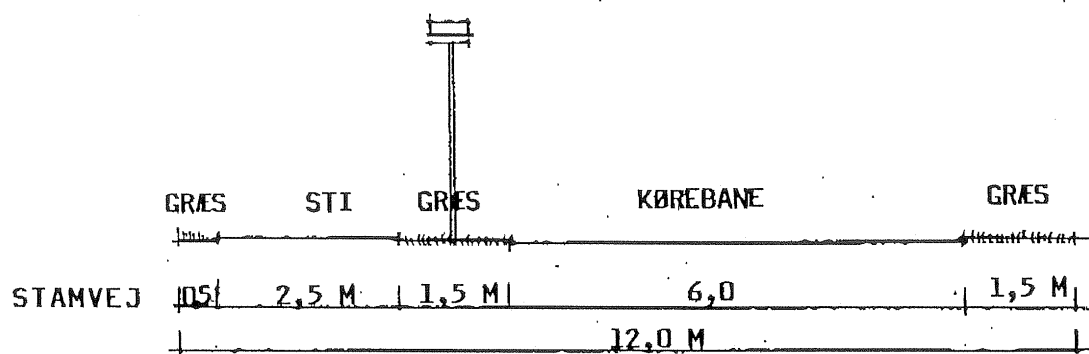
Jægerspris Kommune



Kortbilag 4
Lokalplan nr. 77

Illustrationsplan

Jægerspris Kommune



MÅL 1 : 100

Bilag 5
Lokalplan nr. 77

Retningsgivende vej- og stiprofiler

Jægerspris Kommune

FÆLLES RAMMER MILJØKLASSER

			Containerplads	4 – 5	Kabelskrot	5 – 6
Butikker	Miljøklasse		Entreprenør o. l.	4 – 5	Kartoffelmelsfabrik o. l.	5 – 6
Daglig- el udvalgswarebutik	1 – 3		Fyldplads	5 – 7	Kemisk el genetisk produkt.	6 – 7
Lavprisvarehus	1 – 4		Garageanlæg	3 – 5	Lakering el overfladebehandl.	4 – 7
Supermarked o. l.	1 – 3		Kompostering	4 – 6	Lægemiddelfremstilling	6 – 7
			Kontrolleret losseplads	6 – 7	Maskinfabrik	3 – 6
Butikker med værksted			Omlastestation	5 – 6	Metallforarbejdning el støbning	5 – 6
Guld, sølvsmed, urmager o. l.	1 – 3		Oplag	5 – 6	Møbelfabrikation o. l.	5 – 6
Møbelpolstrer o. l.	1 – 3		Plads til kørende materiel	4 – 5	Olie el benzindepoter	6 – 7
Pottemager o. l.	1 – 3		Trælast	3 – 5	Papirfremstilling	4 – 7
Reparation af AV udstyr o. l.	1 – 3				Ophugning el nedknusning	5 – 6
Skomager, skrædder o. l.	1 – 3		Værksteder		Papir el papfremstilling	4 – 7
			Autoværksted	3 – 5	Plast el skumplastfremstilling	4 – 6
Store specialbutikker			Bådværft træbåde	3 – 5	Protein el enzymfremstilling	3 – 6
Bil- el campingvognssalg o. l.	1 – 3		El instalatør	2 – 3	Rengørings el hygiejnemidler	5 – 6
Byggemarked, havecenter o. l.	1 – 3		Elektroteknik	2 – 3	Savværk	5 – 6
Landbrugsmaskiner	1 – 3		Fødevarefremstilling	3 – 4	Skibsværft	5 – 6
			Glarmester	2 – 3	Slakteri	5 – 6
Hotel og restaurant			Lakering el overfladebehandl.	4 – 5	Tagpapfremstilling	5 – 6
Bar	1 – 3		Maskinværksted	2 – 6	Teglværk	5 – 6
Diskotek	1 – 3		Smedie el VVS	2 – 6	Tekstil el tøjproduktion	3 – 6
Hotel	1 – 3		Snedker	3 – 5	Træimprægnering	5 – 6
Restaurant	1 – 3		Stenhugger	3 – 5	Vaskeri, renseri, farveri	4 – 6
			Tekstil el tøjproduktion	2 – 4	Vulkanisering	3 – 6
Klinikker			Undervognsbehandling	4 – 5		
Dyreklinik	1 – 3		Vaskeri, renseri el farveri	3 – 4	Særlig industri	
Kiropraktor, terapi o. l.	1		Vulkanisering	3 – 4	Asfaltfremstilling	6 – 7
Læge, tandlæge o. l.	1				Bekæmpelsesmidler og kunsgød.	6 – 7
			Mindre industri		Biogasanlæg	6 – 7
Kontorer			Akkumulator el kabelprodukt.	4 – 5	Bygningsselementer	4 – 7
Administration, databeh. O. l.	1		Betonblanding el støbning	4 – 6	Cementfabrik	7
Advokat, revisor o. l.	1		Bygningsselementer	4 – 5	Farve, lak, lim, cellulose	6 – 7
Arkitekt, ingeniør o. l.	1		Drikkevarefremstilling	4 – 5	Fiske, benmel. Blodplasma	7
Databehandling	1		Elektronik	2 – 4	Foderstoffer el komforarbejdning	6 – 7
			Fødevarefremstilling	3 – 6	Gas el benzindepoter	6 – 7
Service			Galvanisering el forsinking o. l.	4 – 6	Grus, kalk, mørtelværker	6 – 7
Bedemand o. l.	1		Garveri	4 – 6	Kabelskrot	6 – 7
Ejendomsmægler o. l.	1		Glas, porcelæn el lervarer	5 – 6	Kemikalie og oliebehandlingsanlæg	6 – 7
Frisør o. l.	1 – 3		Gummiprodukt.	4 – 5	Kemisk og genetisk produktion	6 – 7
Pengeinstitut	1		Kabelskrot	3 – 6	Lægemiddelfremstilling	6 – 7
Post- telegrafvæsen	1		Kartoffelmelsfabrik	4 – 5	Maskinfabrik	6 – 7
Rejse- turist, billetbureau o. l.	1		Lakering el overfladebehandl.	4 – 6	Metalfremstilling, forarbejdning o. l.	6 – 7
Små vaskerier, renserier o. l.	2 – 3		Maskinfabrik	2 – 5	Papir el papfremstilling	6 – 7
			Møbelfabrikation o. l.	4 – 5	Olie el benzin depoter	6 – 7
Benzinsalg			Ophugning el nedknusning	4 – 5	Olie el. fedtraffinerings	7
Benzinsalg inkl. Kiosk, vaskeanlæg			Plast el skumplastfremstilling	4 – 5	Ophugning el nedknusning	5 – 7
Og værksted	2 – 4		Proteiner el enzymer	3 – 6	Skibsværft	6 – 7
			Rengøring el hygiejnemidler o. l.	4 – 5	Stålvalseværk	7
Trykkerier			Tagpapfremstilling	4 – 5	Talg el fedtsmelteri	6 – 7
Bogbinderi	2 – 3		Tekstil el tøjproduktion	3 – 5	Teglværk	6 – 7
Fotografisk virksomhed	2 – 3		Træimprægnering	4 – 5		
Trykkerivirksomhed o. l.	2 – 5		Vaskeri, renseri, farveri	3 – 5		
			Vulkanisering	3 – 5		
Engroshandel o. lign.			Større industri			
Aftapning pakning oplag o. l.	3 – 6		Akkumulator el kabelprodukt.	5 – 6		
Engroshandel	2 – 6		Asfalt fremstilling	6 – 7		
Lagervirksomhed	2 – 6		Autoophugger	5 – 7		
			Betonblanding og støbning	4 – 6		
Transport			Biogasanlæg	6 – 7		
Biludlejning	2 – 3		Bygningsselementer	4 – 7		
Busterminal, remise o. l.	4 – 5		Drikkevarefremstilling	5 – 6		
Flytteforretning	3 – 5		Elektroteknik	3 – 5		
Fragtmand el budcentral	3 – 5		Farve, lak, lim el cellulose	6 – 7		
Hyrevogne	3 – 4		Foderstoffer el kornforarbejdning	6 – 7		
Redningsstation	2 – 5		Fødevarefremstilling	3 – 6		
Vognmand	3 – 5		Galvanisering, forzinkning o. l.	4 – 6		
			Garveri	5 – 6		
Oplagsvirksomheder			Glas, porcelæn, lervarer	5 – 6		
Affaldssortering	4 – 5		Gummiproduktion	4 – 6		

Bilag 6 Lokalplan nr. 77

Miljøklasser

OM MILJØKLASSERNE

Formålet med miljøklasserne er, at forebygge mod miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik. Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøjurdering af den enkelte virksomhed. Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f. eks. Virksomhedens indførelse af renere teknologi.

KLASSE 1.:

Virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

KLASSE 2.:

Virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og som kan indplaceres i områder og boliger.

KLASSE 3.:

Virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs eller industriområder evt. i randzonen, tættes ved forureningsfølsom anvendelse.

KLASSE 4.:

Virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

KLASSE 5.:

Virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og som derfor skal placeres i industriområder.

KLASSE 6.:

Virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

KLASSE 7.:

Virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger o. lign.

Klasse 1. 0 m
Klasse 2. 20 m
Klasse 3. 50 m
Klasse 4. 100 m
Klasse 5. 150 m
Klasse 6. 300 m

Klasse 7. 500 m
Der er **ikke** tale om afstandskrav, der altid **skal** overholdes.
Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af skemaet, må det ske fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning.

Bilag 6

Lokalplan nr. 77

Miljøklasser

Jægerspris Kommune