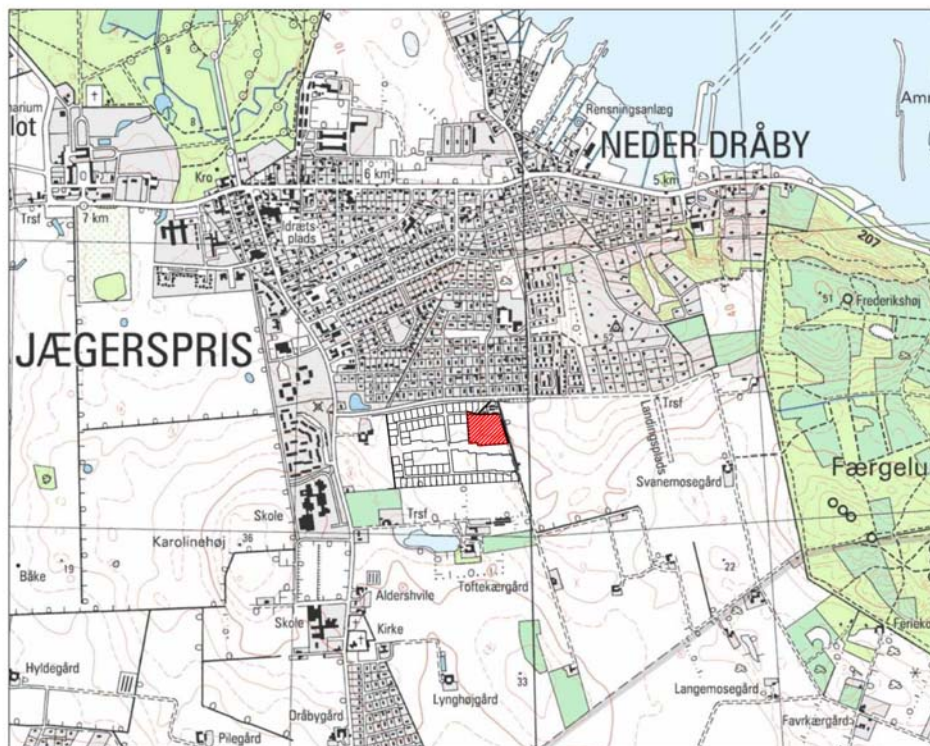


Lokalplan nr. 77 A

For et område til parcelhuse syd for Duemosevej i Jægerspris



Jægerspris Kommune August 2006

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 2005	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	8
	f. Kystnærhedszonen	8
	g. Vandforsyning	8
	h. Kloakering	9
	i. Varmeforsyning.....	9
	j. Miljøteknisk redegørelse	9
	k. Støjzone for det militære øvelsesterræn i Jægerspris ..	9
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	
D.	LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETS- VIRKNINGER	10
E.	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10

**ANDEN DEL-
LOKALPLANEN**

§ 1	Lokalplanens formål	12
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykningsforhold	12
§ 5	Adgangsveje og parkering	13
§ 6	Tekniske anlæg og miljøforhold.....	13
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9	Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	15
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse m.v. /tekniske forhold	15
§ 11	Grundejerforening	16
§ 12	Delvis ophævelse af lokalplan nr. 77	16
	Vedtagelsespåtegning	16

BILAG

1. Lokalplanens gyldighedsområde
2. Områdekort-byggeområder
3. Retningsgivende vejprofil
4. Miljøklasser

**FØRSTE DEL
REDEGØRELSE****INDLEDNING****A.**

Udsendelse af
lokalplanforslaget

Lokalplanen er udsendt til følgende borgere og myndigheder:

Borgere:

Arne og Marianne Larsen
Vandværket Thyrashøj I/S
Karina og Torben Andersen
Duemosen A/S
Christa Andersen og Allan Marvig
Winni og Per Jensen
Dorthe og Steen Holmer
Pia Nielsen og Sven Pedersen
Mg Huse Aps
Tina og Verner Jensen
Malerfirmaet Brdr. Jacobsen A/S

Myndigheder:

Skov og Naturstyrelsen
Kulturarvsstyrelsen
Forsvarets Bygningstjeneste
Direktoratet for Fødevareerhverv
Hovedstadens Udviklingsråd
Frederiksborg Amt
Egns museet Færggården
Friluftsrådet i Frederiksborg Amt
Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt
Danmarks Naturfredningsforening
Skat
Gerlev Menighedsråd
Skoven Sogns Menighedsråd
Jægerspris Bibliotek
Jægerspris Postkontor
Nesa Distribution
TDC Privatdivision
I/S Jørgen Schmidt

Fremlæggelsesperiode- og sted	Lokalplanforslaget offentliggøres i Fjordbyerne. Fra den 12. april 2006 til den 14. juni 2006 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 00. 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 14. juni 2006, 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,
- Byggeselskabernes 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.

Offentlig høring

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.

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

Efter at lokalplan nr. 77 for et nyt område til boliger syd for Jægerspris by blev endeligt vedtaget d. 31. maj 2005 er samtlige arealer, der i lokalplanen er udlagt til parcelhus-

bebyggelse, nu udstykket eller under udstykning til dette formål.

Der har vist sig en stor efterspørgsel efter parcelhusgrundene og der er generelt et for lille udbud af parcelhusgrunde i forhold til efterspørgslen i området.

Det er derfor besluttet, at ændre delområde 4A i lokalplan 77 fra område udlagt til rækkehusbebyggelse til område udlagt til parcelhusbebyggelse.

En sådan ændring kræver at der vedtages en ny lokalplan for det nye parcelhusområde, hvilket er baggrunden for nærværende lokalplan.

B.**FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING****B.1 Den overordnede planlægning:****a. Regionplan 2005**

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

I den nugældende Regionplan 2005 er nærværende lokalplanområde således beliggende i område udlagt til boliger.

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

Kommuneplanens rammebestemmelser for område JB17

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	Varmeforsyningslovens Bestemmelser for evt. forsyning med fjernvarme.
Zoneforhold	Ved lokalplan nr. 77 er område JB17 blevet overført til byzone.

b. Tilladelser fra andre myndigheder.

Lokalplan nr. 77A kan realiseres med forbehold for følgende:

”Museumsloven”. Inden byggemodning kan foretages, skal der foretages arkæologisk prøvegravning efter Museumslovens bestemmelser og under ledelse af Egnsmuseum Færgedaalen.

c. Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes via private fællesveje, boligvej og stamvej Snogekær over matr. nr. 13u, som udmunder i Kommunevej Duemosevej, som vist på kortbilag 1.

Øst for lokalplanområdet ligger den private fællesvej Duemosevej, som forbliver under lokalplan nr. 77 og som ikke trafikbetjener nærværende lokalplanområde.

d. Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i 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 skal forsynes med vand fra Jægerspris Vandværk.

h. Kloakering.

Lokalplanområdet vil blive tilsluttet Jægerspris Kommunes kloakforsyning og er dermed omfattet af den til hver tid gældende spildevandsplan.

i. Varfeforsyning.

Området skal 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”.

Udarbejdelsen af lokalplan nr. 77 påbegyndtes i juni 2004 og lokalplanen blev endeligt godkendt d. 31. maj 2005. Da nærværende lokalplan kan betragtes som et tillæg til lokalplan nr. 77, der ændrer et område fra rækkehusområde til parcelhusområde, hvilket ikke øger miljøbelastningen, skønnes det, at nærværende lokalplan kan behandles, uden at der tages hensyn til bestemmelserne i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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 Miljøministeriets bekendtgørelse om støjregulering af forsvarets øvelses- og skydeterræner.

Udover nærværende lokalplan vil kommende beboere blive oplyst om foranstående (ved enslydende tekst) i forbindelse med en fast information på ejendomsoplysningsskemaer, samt via registrering i BBR-registeret.

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

Nærværende lokalplan omfatter område 4A i lokalplan nr. 77 samt en lille del af den syd for liggende grønning.

Lokalplanen udlægger området til 16 parcelhusgrunde, hver på min. 700 m², til bebyggelse med enfamiliehuse, og planen indeholder bestemmelser om bebyggelsens beliggenhed og udformning.

Parcellerne vejbetjenes af 8 m brede boligveje med tilslutning til eksisterende boligvej og stamvej på matr. nr. 13u, der udmunder i kommunevej Duemosevej.

D.**LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 13/04 2006 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, dog højst indtil et år efter fremlæggelsen, det vil sige frem til den 13/04 2007.

E.**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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. 77A
FOR ET OMRÅDE TIL PARCELHUSE
SYD FOR DUEMOSEVEJ I 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 parcelhusbebyggelse – enfamilieboliger.

at fastlægge bestemmelser for bygningernes omfang, beliggenhed

at fastlægge boligvejenes beliggenhed og udformning.

at fastlægge princippet for parcellernes udstykning samt mindste grundstørrelse.

§ 2.**LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS****2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2.**2.2** Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 13aq samt del af matr. nr. 13u Neder Dråby By, Dråby, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes inden for området.**2.3** Lokalplanområdet er beliggende i byzone.**§ 3.****OMRÅDETS ANVENDELSE****3.1** Lokalplanområdet må som helhed kun anvendes til bebyggelse med parcelhuse – enfamilieboliger med dertil hørende boligveje.**§ 4.****UDSTYKNINGSFORHOLD****4.1** Udstykning inden for lokalplanområdet skal i princippet foretages i overensstemmelse med udstykningsplanen kortbilag 2.

- 4.2 Mindstegrundstørrelsen er 700m².

§ 5

ADGANGSVEJE OG PARKERING

- 5.1 Lokalområdet adgangsbetjenes fra kommunevejen Duemosevej ad den på kortbilag 1 viste 12 m brede stamvej og 8 m brede boligvej Snogekær, som er udlagt og anlagt i forbindelse med udstykning og bebyggelse af parcelhusparcellerne inden for lokalplan nr. 77.
- 5.2 Indenfor lokalområdet adgangsbetjenes parcellerne af de på kortbilag 2 viste 8 m brede boligveje.
- 5.3 På bilag 3 er vist retningsgivende vejprofil for boligvejene, som svarer til det profil, der er anvendt på boligvejene til parcelhusbebyggelsen inden for lokalplan nr. 77.
- 5.4 Parkering i lokalplanområdet skal foregå på de enkelte grunde. Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver grund.
- 5.5 Langtidsparkering af erhvervskøretøjer og campingvogne må ikke finde sted på områdets veje.

§ 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 Affald skal sorteres og behandles i overensstemmelse med principperne, fastlagt i Kommunens regulativ for husholdningsaffald.

§ 7.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler så vidt muligt undgås.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på vejskellet eller sideskel.
- 7.3 Mod vejskel skal bebyggelsen respektere en byggelinie på 2,50m fra vejskellet. Facade eller gavl kan placeres helt ud i denne byggelinie.
- 7.4 Der må max. bygges i 1½ etage og bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.5 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) og tillige et drivhus med et areal på max. 10m².

§ 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.
- 8.1 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).
- 8.3 Blanke eller reflekterende tagmaterialer (som eks. glace-ret 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.

- 8.4 Bebyggelsens ydre skal opføres i blank mur, filsede eller pudsede facader eller delvist i træ. Dele af facaden kan opføres i zink, stål eller glas.
- 8.5 Tagene på boligerne skal opføres som symmetriske saddelta-ge med en hældning på mellem 25 og 45 grader. 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.
- 8.6 Bygningerne skal fremstå i sort-hvid jordfarver eller en blanding af disse.
- 8.7 Ydervægge skal aftrappes i forhold til terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30cm.
- 8.8 Udestuer, terrasseoverdækninger, udhuse, garager og lignende skal tilpasses beboelsesbygningerne med hensyn til materialer og farver.
- 8.9 Kommerciel skiltning er ikke tilladt i området.

§ 9.

UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BEPLANTNING

- 9.1 Ubebyggede arealer på parcellerne skal holdes i pæn og ordentlig stand. Der må ikke finde oplag sted på parcellerne.
- 9.2 Evt. hegn mod adgangsvejene og hegn imellem parcellerne indtil 5m fra vejskel skal etableres som klippet bøgehæk. Mod adgangsvejen og imellem parcellerne indtil 5m fra vejskel må hækkens højde ikke overstige 1,2m.
- 9.3 Der må ikke henstilles køretøjer, lystbåde, campingvogne, containere o.lign. på vejene indenfor 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, og før de for bebyggelsen nødvendige stik samt, vej-, parkerings- og opholdsarealer er etableret.

- 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.

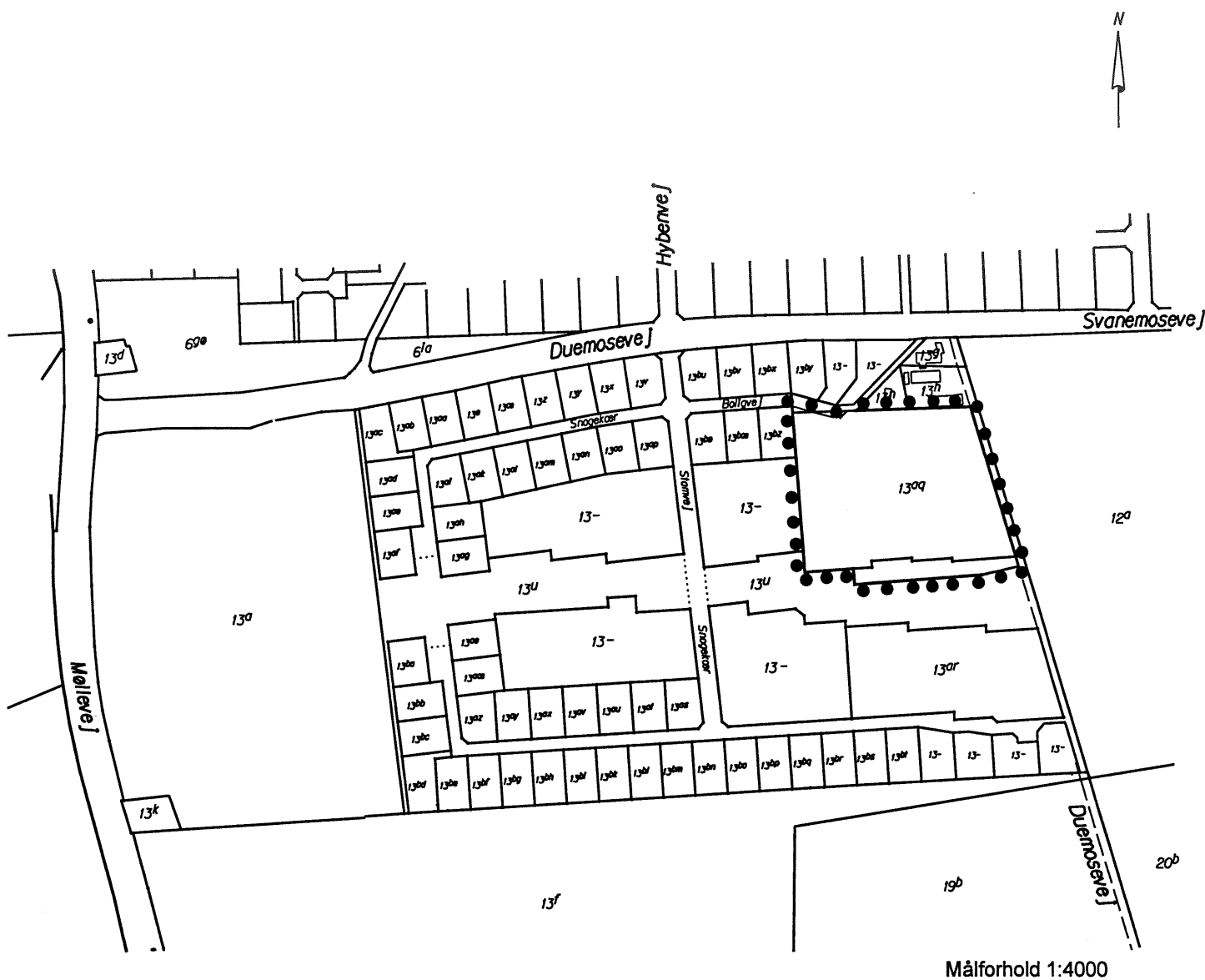
§ 11.**GRUNDEJERFORENING**

- 11.1 Ejere af parceller inden for nærværende lokalplans område er pligtige at være medlemmer af grundejerforeningen for det samlede område i lokalplan nr. 77, som er omhandlet i § 11 i lokalplan nr. 77.
- 11.2 Igennem medlemskabet af ovennævnte grundejerforening bidrager parcellerne i nærværende lokalplan med sin andel af etablering drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, dvs. af veje, stier, fælles friarealer og grønne områder m.v. inden for grundejerforeningens område.

§ 12.**DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR 77.**

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 77 inden for nærværende lokalplans gyldighedsområde. I forbindelse med tinglysningen af nærværende lokalplan på matr. nr. 13aq og del af matr. nr. 13u Neder Dråby By, Dråby skal lokalplan nr. 77 således aflyses på hele matr. nr. 13aq og del af matr. nr. 13u.

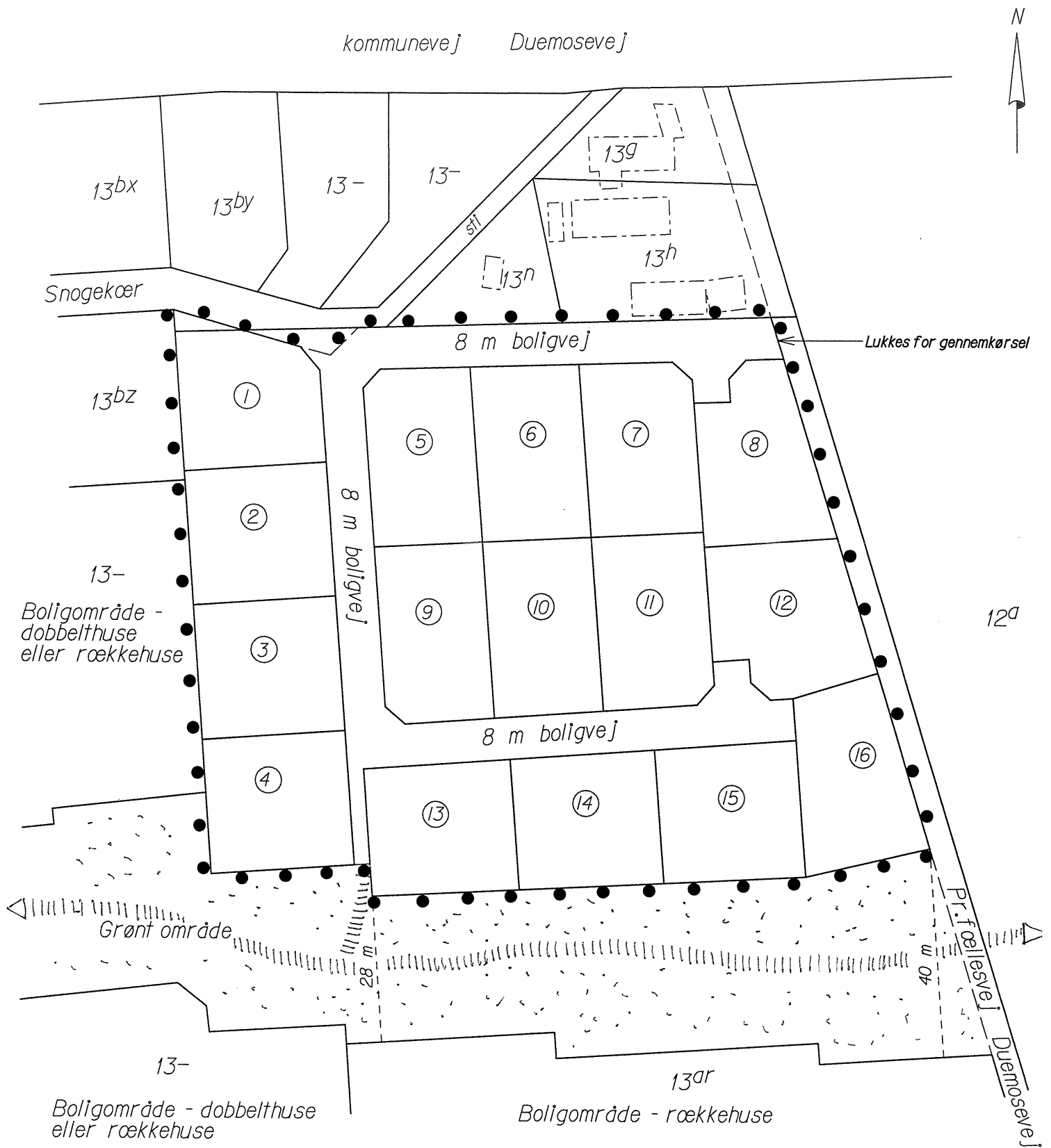
Lokalplanen er endeligt vedtaget den 29. august 2006.



Kortbilag 1
Lokalplan nr. 77 A

●●●● Lokalplanens gyldighedsområde

Jægerspris Kommune



Målforhold 1:1000

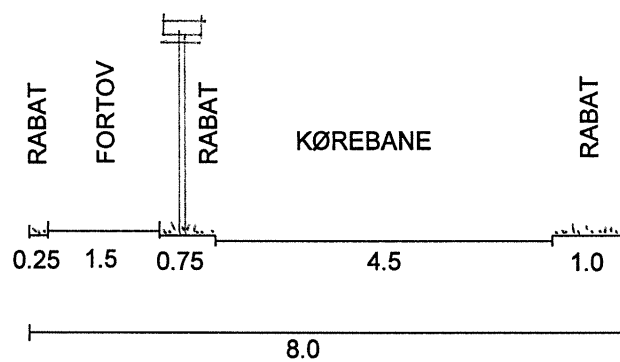
Kortbilag 2

Lokalplan nr. 77 A

Udstykningsplan

●●●● Lokalplanens gyldighedsområde

BOLIGVEJ



Målf. 1:100

Bilag 3

Lokalplan nr. 77 A

Retningsgivende vejprofil

Jægerspris Kommune

FÆLLES RAMMER MILJØKLASSER

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

Bilag 4

Lokalplan nr. 77 A

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 4

Lokalplan nr. 77 A

Miljøklasser

Jægerspris Kommune