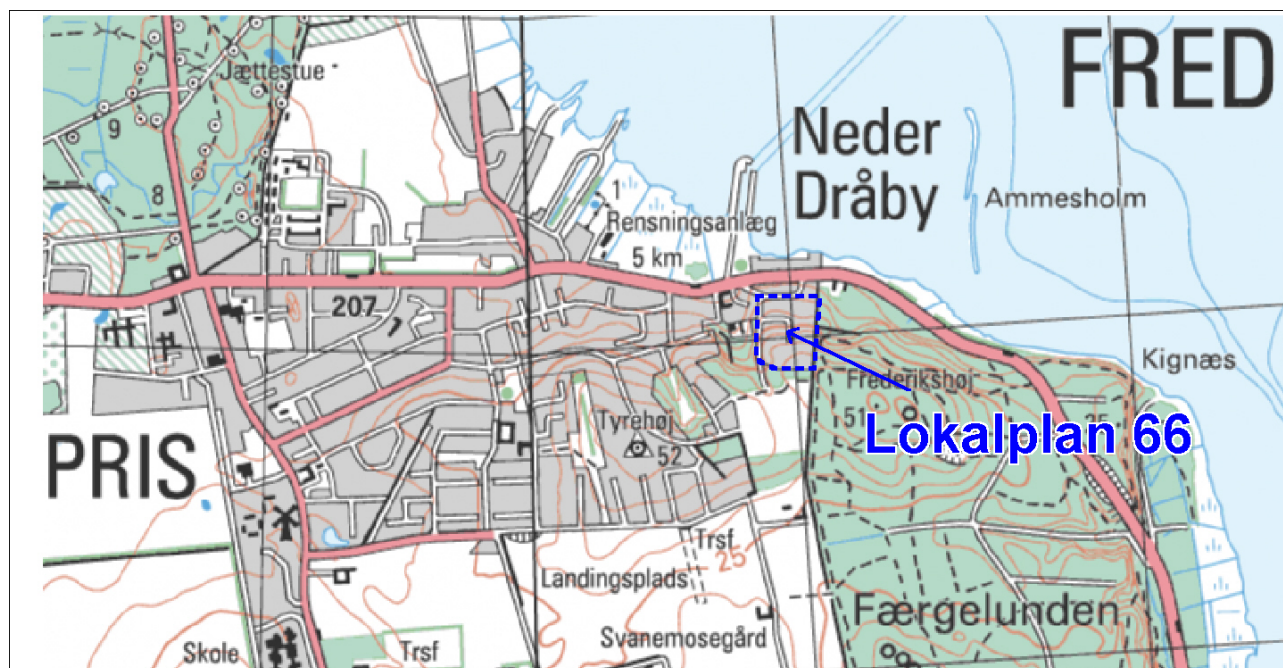




Lokalplan 66

For 6 ejendomme ved Jerichausvej



Vedtaget i Jægerspris Byråd d. 28 maj 2002.

Jægerspris Kommune

LOKALPLAN 66 FOR 6 EJENDOMME VED JERICHAUSVEJ I JÆGERSPRIS (NER- DER DRÅBY).

Lokalplanen indeholder:

Redegørelse

1.1 Lokalplanens baggrund	2-3
1.2 Lokalplanens forhold til anden planlægning	3 - 4
1.3 Vej og stiforhold	4
1.4 Forhold vedrørende forsyning	4
1.5 Deklarationer og servitutter	4
1.6 Tilladelser fra andre myndigheder	5
1.7 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5

Lokalplan nr. 66

Lokalplanens tekst	6-9
Kortbilag 1	10
Bilag 1 (miljøklasser)	11
Beskyttelseslinier ved "hulvej"	12

1. REDEGØRELSE

1.1 Lokalplanens baggrund

Lokalplan 66 omfatter 6 ejendomme ved Jerichausvej. Området blev i kommunens bygningsvedtægt fra 1964 udlagt som sommerhusområde.

Da der på området kun er opført helårshuse (med status som permanente helårsboliger), og da anvendelsen i en lang årrække alene har været helårsanvendelse, vedtog byrådet i forbindelse med Kommuneplan 1989, at området ved lokalplan skulle have ændret zonestatus fra sommerhusområde til byzone.

I 1994 blev Planloven ændret, idet der blev indføjet en bestemmelse om, at sommerhusområder skulle fastholdes som sommerhusområder (lovens §5 b stk.3). Da Jægerspris Kommune ikke på dette tidspunkt havde udarbejdet lokalplan med bestemmelse om ændring af zonestatus, var muligheden for at realisere Kommuneplan 1989 på dette punkt forpasset.

Igennem halvfemserne skete der en betydelig, ikke lovlig indflytning i landets sommerhusområder, herunder især de større sommerhusområder i Nordsjælland.

Denne udvikling blev imødegået ved indførelse af et generet stop for nye indflytninger kombineret med, at kommunerne fik mulighed for at meddele dispensationer på op til 10 år i tilfælde, hvor sommerhuse var taget i brug til helårsanvendelse inden den 21. oktober 1998.

En række kommuner mente imidlertid, at et antal bynære sommerhusområder havde fået stærk karakter af helårsområder således, at det måtte være hensigtsmæssigt, at ændre zonestatus for disse områder til byzone.

Der blev indført en midlertidig undtagelsesbestemmelse i Planloven, der gjorde det muligt at foretage overførsel af konkrete sommerhusområder til byzone under forudsætning af, at områderne blev omfattet af et landsplandirektiv. Miljø & Energiministeriet opstillede en række kriterier, der skulle være opfyldt og en proces, der omfattede indsamling af tilkendegivelser fra samtlige berørte grundejere, blev iværksat i foråret 2001.

I Jægerspris Kommune omfattede processen følgende områder, -

1. 6 ejendomme ved Jerichausvej, der alle tidligere af Jægerspris Kommune er godkendt til permanent helårsanvendelse.

2. Sommerhusområdet "Thyrashøj" omfattende 35 ejendomme, beliggen de umiddelbart syd for sommerhusområdet "Kignæsbakken".

3. Et ikke bebygget areal på ca. 3.2 ha (del af matr. nr 9c) beliggende øst

for "Kignæsbakken".

4. Et i hovedsagen ubebygget areal på ca. 1,9 ha (matr. nr 23c, 81 og 23a) beliggende umiddelbar øst for Thyrashøj.
5. Sommerhusområdet "Kignæsbakken" med i alt 25 ejendomme.

Efter afholdt afstemning har Miljø- og Energiministeriet vurderet de forskellige forhold, som er indgået i de kriterier, der var opstillet, herunder også resultatet af høringen af lodsejerne.

Landsplandirektivet.

Den 14. juni 2001 modtog kommunerne det landsplandirektiv fra miljøministeren, der gør overførsel til byzone mulig for ovennævnte områder, (1,2,3 og 4). Det forudsættes at overførsel sker ved lokalplaner inden for 1-2 år. I sommerhusområdet "Kignæsbakken" var der ikke den nødvendige tilslutning fra lodsejerne til zoneændring.

Formålet med lokalplan 66 er at overføre område 1 (6 ejendomme ved Jerichausvej) vist på kort 1, fra sommerhusområde til byzone.

Kriteriet om at 75 % af lodsejerne i princippet skulle støtte overførslen blev ikke opfyldt for lokalplanområdet (Jerichausvej), idet kun 3 ejendomme eller 50 % ønskede overførsel. Når Landsplandirektivet alligevel har medtaget området til zoneændring, må det antages at være begrundet i de særlige planmæssige forhold, der gælder for området.

1.2 Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Landsplandirektivet bestemmer at Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) skal indarbejde afgørelsen i **Regionplan 2001**.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til **Kommuneplan 2001-2012**. Dette forslag forventes endeligt godkendt i 2002. Området er i rammedelen sammenlagt med området ved Thyrasvej med rammebetegnelsen JB 2. Området vil således kunne anvendes til åben boligbebyggelse efter bestemmelserne i byggeloven og de bestemmelser, der er medtaget i lokalplanen. Endvidere er området reguleret af et antal deklamationer. (særligt bemærkes omfattende deklamation fra 1954)

Kommuneplanen opererer med begrebet "miljøklasser". Forskellige typer virksomheder påvirker naturligvis omgivelserne forskelligt. Virksomhedstyperne er derfor opdelt i miljøklasser, der er tilpasset den forventelige påvirkning rettet mod omgivelserne. Ved angivelse af miljøklasse i kommuneplanrammerne og efterfølgende i lokalplaner opnås en mere

præcis angivelse af hvilke virksomhedstyper, der kan indplaceres i et konkret område. Miljøcertificeringen spæner over feltet 1-7, hvor 1 eksempelvis angiver virksomhedstypen "kiropraktor", der kan indplaceres i et boligområde uden problemer. Skema, der viser miljøklasserne er vedlagt som bilag 1. Det bemærkes at lokalplanområdet er tillagt miljøklasse 1.

Kystnærhedsdirektivet fastlægger som retningslinje for kommune og lokalplanlægningen i §5.1, "at der i princippet kun må inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for arealer i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering." Lokalplan 66 anses for at være i overensstemmelse med direktivet, da der er tale om at formalisere en eksisterende tilstand, som tillige har baggrund i et landsplandirektiv.

1.3 Vej og stiforhold

Områdets 6 grunde vejbetjenes som vist på kort 1. Ved lokalplanen er der ikke truffet bestemmelse om at ændre på vej eller stiforhold i området. Den viste stiforbindelse vest for matr. nr. 9at og 9as sikrer offentlig adgang til fredskoven (matr. nr 9 bm), der ejes af Jægerspris Kommune. Områdets veje har status som private fællesveje.

1.4 Forhold vedrørende forsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af pligt til forsyning med fjernvarme. Lokalplanen forholder sig ikke til forhold vedr. varmesforsyning.

Området er ikke kloakeret. Såfremt området på et senere tidspunkt besluttet kloakeret og dermed medtaget under Jægerspris Kommunes kloakforsyning vil området/projektet skulle indarbejdes i kommunens spildevandsplan. Lokalplanen forholder sig ikke til forhold vedr. kloakforsyning.

Området modtager vand fra Jægerspris Vandværk. Lokalplanen forholder sig ikke til forhold vedrørende vandforsyningen.

1.5 Deklarationer og servitutter

Lokalplan 66 ændrer ikke på eksisterende deklarerationer og servitutter. Der gøres særlig opmærksom på en meget omfattende deklareration tinglyst i 1954 omfattende lokalplanområdet.

1.6 Tilladelser fra andre myndigheder

Langs lokalplanområdets vestlige skel forløber et dige, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens §4. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af dette dige. Frederiksborg Amt er myndighed på dette område.

På matr. nr 9c Neder Dråby, Dråby er registeret en hulvej som fortidsminde. Hulvejen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18, hvorefter den afkaster en 100 m beskyttelseslinie. Denne linie omfatter hele matr. nr 9as og dele af matr. nr. 9al, 9at og 9ar inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkning er knyttet til vedtagelse af Kommuneplan 2001- 2012 og landsplandirektivet dateret den 14. juni 2001, der bestemmer, at området ved lokalplan kan overføres til byzone.

1.7 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil planforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter lov om planlægning § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud imod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. februar 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 19. februar 2003.

2. Lokalplan nr. 66

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af den 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

Stk. 1

Lokalplanens formål er at sikre-

at området overføres fra sommerhusområde til byzone, at områdets karakter, naturpræg og miljø fastholdes.

§2. Lokalplanens område

Stk. 1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 9ao, 9ap, 9at, 9aq, 9as og 9ar alle Neder Dråby.

Området afgrænses mod syd af fredskov, matr. nr. 9 bm. Arealet mod vest matr. nr 9ac er et ikke bebygget sommerhusområde (forventes overført til byzone)

Stk. 2

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området fra sommerhusområde til byzone.

§3. Områdets anvendelse

Stk. 1

Området må kun anvendes til boligformål. Udøvelse af erhverv kan dog finde sted forudsat miljøklasse 1. (se bilag 1).

Stk. 2

Der kan inden for lokalplanens område etableres mindre tekniske anlæg som transformestation og lignende, der er nødvendige for områdets forsyning.

§4. Udstykning

Stk. 1.

Der kan ikke ske yderligere udstykning af områdets 6 ejendomme.

§5. Veje og stier

Stk. 1.

Vejbetjeningen fremgår af kortbilag 1. Der fastlægges ingen ændringer ved lokalplanen. Stiforbindelsen frem til fredskoven, matr. nr 9 bm skal holdes åben for offentligheden.

Stk. 3.

Belysning af indkørsler, stier og parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med lavt placerede armaturer og/ eller skotlamper. Belysningsarmaturer skal være afskærmede, således at det direkte lys er nedadrettet. Lyskilderne skal sikre en god farvegengivelse

§6. Forsyningsforhold

Stk. 1

Forsyningsledninger, herunder også el-ledninger skal udføres som nedgravede ledninger.

Stk. 2

Regnvand fra bygninger skal føres til faskiner

§7. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsen må højst opføres i en etage med udnyttet tagetage.

Stk. 2.

Bygningshøjden fra færdigt terræn må ikke overstige 8,50 m.

Stk. 3

Forhold om bebyggelse og beplantning er detaljeret behandlet i servitut fra 1954.

§8. Ubebyggede arealer

Stk. 1

Udendørs oplag må kun omfatte materialer, der er nødvendige for bygnin-

gernes drift.

Stk. 2

Henstilling af ikke registrerede køretøjer er jfr. stk. 1 ikke tilladt.

§9. Tilladelser eller dispensationer

Stk. 1.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§10. Ophævelse af deklamationer

Stk. 1.

Ved vedtagelse af denne lokalplan sker der ikke ophævelse af deklamationer/servitutter.

§11. Retsvirkninger

Stk. 1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge lov om planlægning §18 kun udstykes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ejendommene kan fortsat anvendes som hidindtil. Lokalplanen medfører ikke nogen form for krav om etablering af nogle af de bygninger eller anlæg, der er omtalt i lokalplanen. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

3. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Jægerspris Byråd, den 28. maj 2002

P.b.v.

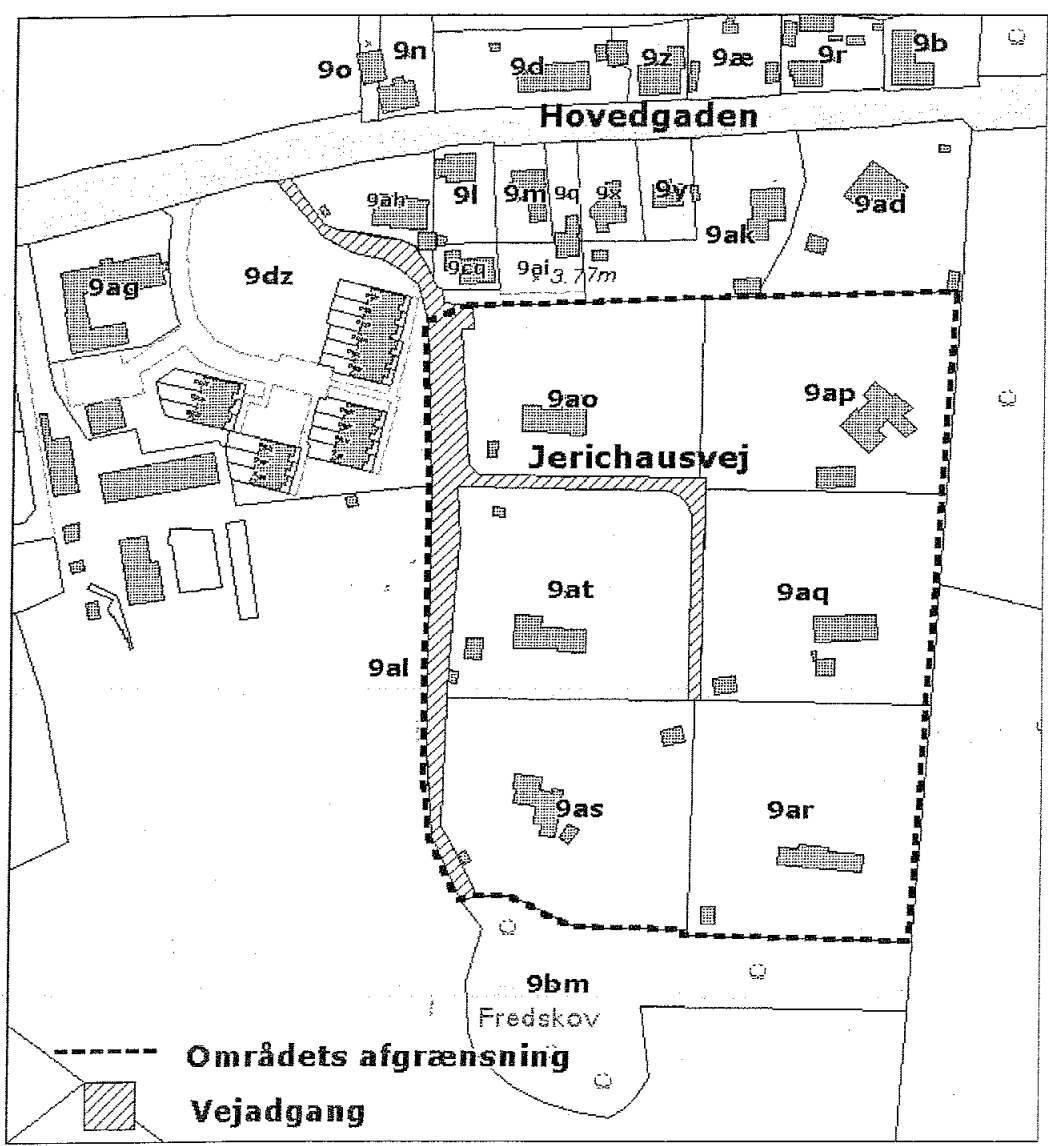


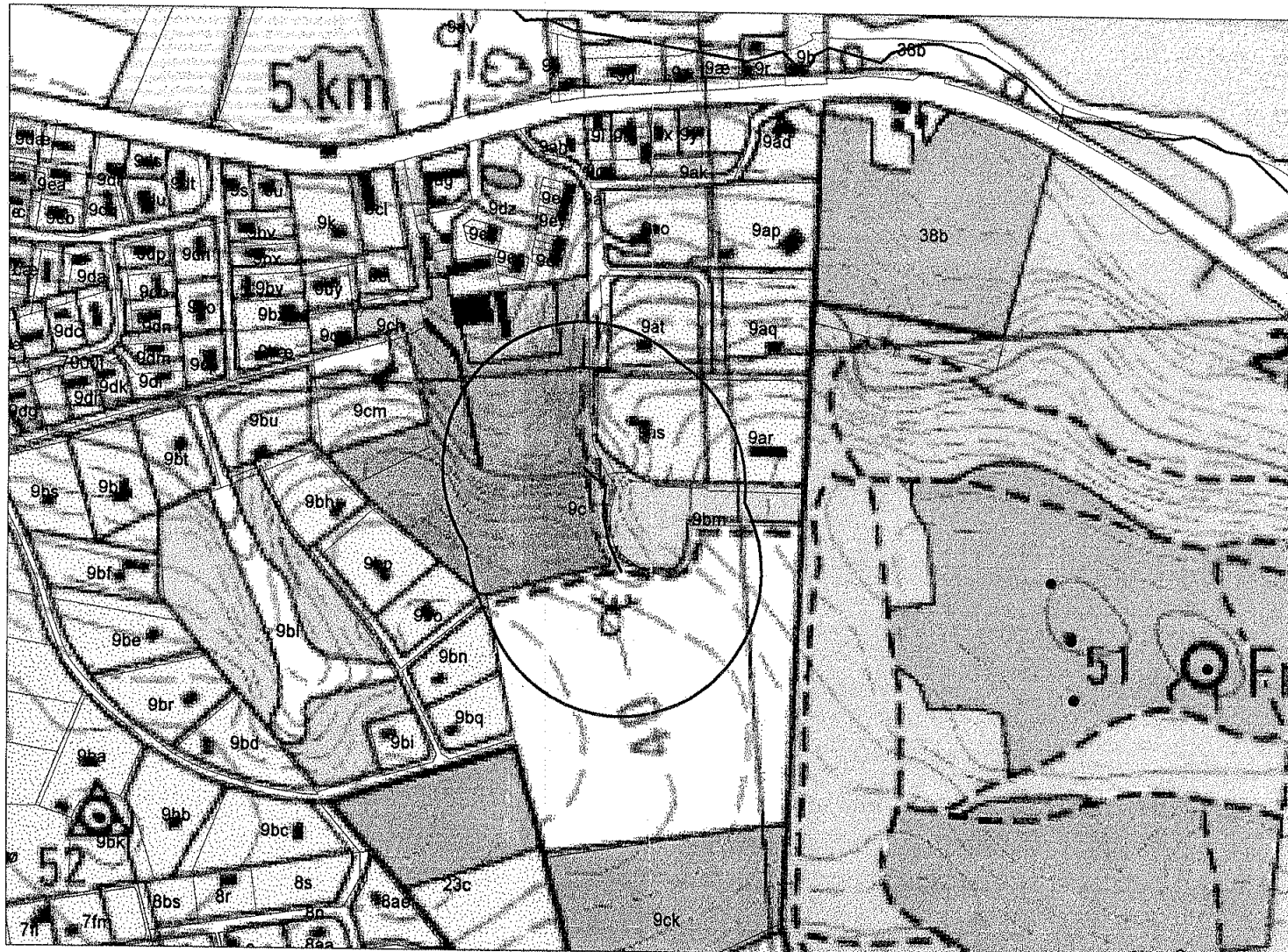
Ole Find Jensen
Borgmester



Bente Dall
Kommunaldirektør

Kort 1: Lokalplanens afgrænsning samt vejadgang til området.





KOPPI

HULVEJ MED BESKYTTELSESLINIE. JANUAR 2002
 MÅL 1:4000

FÆLLES RAMMER MILJØKLASSER

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