

# Lokalplan 72 A

For et nyt område til boliger m.v. i Gerlev



Jægerspris Kommune  
Februar 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 .....	6
	Lokalplanens baggrund .....	6
B.	FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING....	7
B.1	Den overordnede planlægning.....	7
	a. Regionplan 2001 .....	7
B.2	Den kommunale planlægning .....	7
	a. Kommuneplan 1989 .....	7
	b. Tidligere lokalplaner .....	8
	c. Tilladelser fra andre myndigheder .....	9
	d. Trafikforhold .....	9
	e. Zonestatus .....	9
	f. Byggelinier.....	10
	g. Kystnærhedszonen .....	10
	h. Vandforsyning.....	10
	i. Kloakering.....	10
	j. Varmeforsyning.....	10
	k. Miljøteknisk redegørelse.....	10

	C. LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
	D. LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETS- VIRKNINGER .....	12
	E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	12
ANDEN DEL - LOKALPLAN	§ 1 Lokalplanens formål .....	12
	§ 2 Lokalplanens område og zonestatus .....	13
	§ 3 Områdets anvendelse .....	13
	§ 4 Udstykningsforhold .....	15
	§ 5 Adgangs- og parkeringsforhold .....	15
	§ 6 Lednings- og forsyningsanlæg.....	16
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	17
	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
	§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning .....	20
	§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse ..	21
	§ 11 Grundejerforening el. lignende.....	21
	§ 12 Ophævelse af lokalplan nr. 45 og 14.....	22
	Vedtagelsespåtegning .....	22
BILAG	1. Lokalplangrænse	
	2. Nuværende lokalplangrænser	
	3. Kommuneplanrammer	
	4. Områdekort	
	5. Illustrationsplan	
	6. Retningsgivende vej- og stitrase	
	7. Retningsgivende vej- og stiprofiler	
	8. Byrumsinventar	
	9. Miljøklasse	

## FØRSTE DEL — REDEGØRELSE

### A.

Udsendelse af lokalplanforslaget

### INDLEDNING

Lokalplanen er udsendt til følgende borgere og myndigheder:

- a. Ejere og lejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- b. Ejere og lejere af ejendomme, der grænser op til lokalplanområdet.
- c. Foreninger mv., der har anmodet om at blive underrettet om planerne.
- d. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen.
- e. Skovens Sogns Menighedsråd.
- f. Gerlev Menighedsråd.
- g. Landinspektør Børge Hansen.
- h. Miljøministeriet, Landsplanafdelingen.
- i. Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen.
- j. Det Kongelige Bibliotek, Pligtafleveringen.
- k. NESA Distribution.
- l. Kulturministeriet, Bygningsfredn. og Bevaring.
- m. Friluftsrådet i Frederiksborg Amt.
- n. Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt.
- o. HNG.
- p. Hovedstadens Udviklingsråd.
- q. Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomiteen.
- r. TeleDanmark, Privatdivision
- s. I/S Jørgen Schmidt

- t. Kulturministeriet, Kulturarvstyrelsen.
- u. Egnsmuseet Færggården.
- v. ToldSkat Nordsjælland-Bornholm, Region Hillerød.
- x. Direktoratet for Fødevare Erhverv.
- y. Forsvarets Bygningstjeneste.
- z. Jægerspris Postkontor.
- æ. DTD nordsjælland ApS.
- ø. Biblioteket, Jægerspris.

Fremlæggelsesperiode  
og -sted

Lokalplanforslaget offentliggøres i Frederikssund Avis.

Fra d. 11.11.2003 til d. 13.01.2004 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](http://www.jpkom.dk) se under kommuneinfo samt under kommuneplaner.

Indsigelsesfrist

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal sendes til byrådet i Jægerspris inden den 13.01.2004, hvorefter borgernes kommentarer og forslag indgår i byrådet endelige behandling af forslaget.

Endelig vedtagelse af  
lokalplanen

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

Noget om lokalplan-  
lægning

Men hvad er en lokalplan egentlig?

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 borger 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 kommunernes fysiske planlægning er lov om planlægning (lovbek. nr. 518 af 11. juni 2000) 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,
- bygge Lovgivningens 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 sammen-

hæng 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. Byrådet 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 sker væsentlige ændringer.

#### Lokalplanens baggrund

Byrådet har i forbindelse med kommuneplanarbejdet besluttet at ca. 2/3 af boligbyggeriet i kommunen skal ske i Jægerspris by der er kommunecenter. En betydelig del af det resterende byggeri forventes at ske i Gerlev, der er det største lokalcenter i kommunen.

Byrådet har besluttet at udarbejde en samlet lokalplan, der omfatter arealerne ved Esrogårdbebyggelsen i den sydøstlige del af Gerlev.

Arealets størrelse er ca. 16 ha. Mod sydvest afgrænses arealet af Esrogårdbebyggelsen, mod vest og nord af parcelhusbebyggelse. Mod syd afgrænses arealet af Gerlev Strandvej.

I 1989 blev bebyggelsen Esrogård opført efter bestemmelserne i lokalplan 45.

I 2000 erhvervede Dansk Boligselskab et areal øst for Esrogaardsvej og opførte 10 almene boliger på arealet.

Området nord for Esrogårdsbebyggelsen (ca. 3,4 ha) blev i 2000 afhændet til privat eje og efterfølgende igen opdelt i et nyt ejerforhold i 2003 (delområde 1+2).

De nye ejers ønsker om at iværksætte projekter udgør en del af baggrunden for, at der nu udarbejdes en lokalplan der samler hele området. Hertil kommer, at byrådet ønsker

at der generelt byudvikles i et større tempo i bl.a. Gerlev.

Der er foruden boligformålet fremsat ønske om, at der skabes mulighed for etablering af offentlige institutioner og et lokalt indkøbscenter i området. Det bemærkes, at der ved Gerlev Hovedgade tillige er reserveret et mindre areal til centerformål.

Ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning var der tidligere vejforbindelse mellem Gerlev og stranden mod øst.

Denne vej „Fiskerhusvej“ er nu nedlagt men Lokalplan 72 udlægger i stedet en sti i det tidligere vejtraze således, at der etableres en grøn adskillelse med sti mellem lokalplanområdet og den eksisterende parcelhusbebyggelse nord for området.

## B.

### FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### B.1 Den overordnede planlægning:

##### a. Regionplan 2001

Da området er medtaget i ældre detailplanlægning (oprindelig byplanvedtægt nr. 3) er området i overensstemmelse med regionplanlægningen.

Den rummelighed, der er anført i Regionplanlægningen for Jægerspris Kommune er 342 boliger. En stor del af denne rummelighed kan tilskrives de ubebyggede arealer i denne lokalplan.

Imidlertid opgør Regionplanen det forventlige byggeri i kommunen til 12 boliger pr. år og når på denne måde frem til en rummelighed svarende til 27 års boligebyggeri.

Tilsvarende opgør regionplan 2001 en befolkningsudvikling fra 9356 i 1998 til 9466 i 2014. Jægerspris Kommune har gjort HUR opmærksom på, at der forventes et årligt boligbyggeri på ca. 50 boliger ligesom befolkningsprognosen allerede blev sprængt i 2002 ved overskridelse af 2014 prognosen på 9466 personer.

#### B.2 Den kommunale planlægning:

##### a. Kommuneplan 1989



Lokalplanområdet er delvist omfattet af Kommuneplanens rammeområde G B4 der fastsætter følgende ramme-bestemmelser for lokalplaner:-

- a. At områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.
- b. At bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25 ved åben lav bebyggelse og 35 ved tæt lav bebyggelse, og at bebyggelsesprocenten for et delområde som helhed ikke overstiger 25.
- c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

#### Forslag til Kommuneplan 2001-2012.

Kommuneplanforslagets rammebestemmelser fastholdes som ovenfor, dog med efterfølgende afvigelser:

- a. Rammeområdet medtager det sydøstlige areal (som medtaget i byplanvedtægt 3 og Lokalplan 14).
- b. Fremtidig anvendelse efter Miljøklasse 1-2.
- c. Etageantal og maksimal højde fastsættes til 2 etager henholdsvis 8,50 m.
- d. Forsyning med fjernvarme jfr. v. varmesyningslovens regler.
- e. Anvendelse af boliger, offentlige formål, mindre butikker.

#### b. Tidligere lokalplaner

##### Lokalplaner der berøres af Lokalplan 72A.

Lokalplanområdet er tidligere udlagt til byzone ved Byplanvedtægt nr. 3. Efterfølgende er der inden for denne vedtægts område vedtaget lokalplan 14 og lokalplan 45, jfr. kortbilag nr. 2.

Lokalplanen 72A erstatter ovenstående lokalplaner i det omfang lokalplanens område omfatter de nævnte lokalplaner.

c. Tilladelser fra andre myndigheder.

Lokalplan 72A kan realiseres med forbehold for følgende:

- a. „Museumsloven“. Inden byggemodning kan foretages, skal der foretages en arkæologisk prøvegravning efter Museumslovens bestemmelser og under ledelse af Egnsmuseet Færgegaarden.
- b. „Vandløbsloven“. Området gennemskæres af det offentlige vandløb „Gerlevgrøften“ fra det nordøstlige hjørne mod sydvest. Vandløbet er omfattet af „Regulativ for Gerlevgrøften af 27.04.1961“. Regulativets bestemmelser samt vandløbsloven vil forsat være gældende for vandløbet (og nærarealet). Det oplyses, at regulativet indeholder oplysninger om bl.a. vandløbets placering, opland, vandledningsevne (dimension og faldforhold) og bestemmelser om vedligeholdelse og adgang for vandløbsmyndigheden.  
Frilægning af vandløbet, etablering af eng eller søer vil forudsætte, at ændringerne sker efter en „reguleringssag“ i overensstemmelse med vandløbslovens bestemmelser herom. Formålet hermed er at beskrive ændringerne og de tekniske og økonomiske konsekvenser for de interessenter der indgår i projektet.
- c. I skellet mellem matr. nr. 4c og 6e Tørslev findes et dige beskyttet af naturfredningsloven. Indgreb i diget forudsætter derfor Amtets tilladelse.

d. Trafikforhold.

Lokalplanområdet har forbindelse til Gerlev Strandvej (kommunevej), der fra Tørslevvej etablerer forbindelse mod øst til Sommerhusområdet „Gerlev Strand“. Esrogårdsvej er anlagt som offentlig vej frem til børneinstitutionen „Katholt“. Lokalplanen tager ikke stilling til ejerforholdet til de interne veje i lokalplanområdet.

e. Zonestatus.

Hele området ligger i byzone, jfr. Byplanvedtægt nr. 3.

f. Byggelinier.

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

g. Kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for „Kystnærhedszonen“ idet hele området ligger inden for en afstand på 3 km. fra Roskilde Fjord. Lokalplanområdet ligger dog i tilknytning til den eksisterende bydannelse i Gerlev og således, at områdets udvikling til boligområde ikke vil påvirke kystmiljøet.

h. Vandforsyning.

Området forsynes med vand fra „Femhøj Vandværk“ under Jægerspris Kommunale Vandforsyning.

i. Kloakering.

Lokalplanområdet er tilsluttet Jægerspris Kommunes Kloakforsyning og er dermed omfattet af den til enhver tid gældende spildevandsplan. Det bemærkes at Jægerspris Kommune principielt ønsker at fremme nedsivning af tagvand mest mulig.

j. Varmeforsyning.

Byrådet vil gennem varmforsyningsloven arbejde for at området i det væsentlige forsynes med fjernvarme fra Jægerspris Kraftvarme a.m.b.a. For så vidt angår delområde 5 ønsker Byrådet dog at friholde dette område fra fjernvarmepligt.

k. Miljøteknisk redegørelse.

Lokalplanområdet har ud fra Kommunens kildemateriale ingen tilkendegivelse af, at området skulle være forurennet eller i nyere tid være benyttet til andre formål end agerbrug.

**C.****LOKALPLANENS INDHOLD**

Kortfattet beskrivelse:

Det er lokalplanens formål, at tilvejebringe lokalplanbestemmelser, der gør det muligt at udvikle det indtil nu ubebyggede område under et og disponere de enkelte byggeområder på en sådan måde, at byrådets mål for områdets bebyggelse bliver nået og således, at området kan vurderes samlet og danne en helhed og sammenhæng.

Byrådet ønsker, at området kan tilgodese befolkningens efterspørgsel efter forskellige boligtyper. Lokalplanen kan ikke fastsætte bestemmelser om ejerforhold. Lokalplanen skal imidlertid beskrive betingelser for de enkelte delområder således, at der etableres områder til traditionel parcelhusbebyggelse såvel som områder til tæt lav bebyggelse.

Byrådets boligpolitik vil så efterfølgende afspejle visionen om også at skabe mulighed for de forskellige ejerformer i området (ejerboliger, andelsboliger, seniorboliger (evt. kollektiver) og almene boliger).

Lokalplanen skal reservere arealer for fremtidig udbygning af den kommunale service samt arealer med henblik på etablering af en evt. institution eller bofællesskab for personer under det kommunale eller amtskommunale ansvarsområde.

Lokalplan 72A skal udlægge de forskellige arealanvendelser således, at der i området skabes gode interne forbindelser med stier og således, at der skabes gode forbindelser til parcelhus-områderne mod nord og vest. Lokalplanen skal fordele bebyggelsen i området således, at der opstår grønne fællesarealer mellem boligområderne. Det kommunale vandløb „Gerlevgrøften“ ønskes helt eller delvist fritlagt og hvis det er muligt ønskes etableret en eller to mindre søer i områdets sydlige del. Etablering af de nævnte vandområder vil dog afhænge af, om det er muligt i forhold til vandløbslovens bestemmelser samt de hydrauliske og geotekniske forhold på stedet.

Lokalplanens formål kan således sammenfattes til:

- At disponere hele området efter en samlet overvejelse.
- At dække flest mulige boligbehov m.h.t. boligtype og størrelse.
- Udlægge arealer til kommunale og amtslige

institutioner.

- Reservere et areal til lokal service.
- At skabe gode forbindelser mellem de enkelt områder (stier - grønne kiler).
- At skabe et grønt miljø omkring bebyggelserne.
- At skabe mulighed for byggeri af flere boliger, således at efterspørgslen bedre tilgodeses.

## **D.**

### **LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11.11 2003 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, dog højst indtil et år efter fremlæggelsen, det vil sige frem til den 11.11 2004.

## **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 medføre 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 - LOKALPLAN

### LOKALPLAN NR. 72A

#### FOR ET NYT OMRÅDE TIL BOLIGER M.V. I GERLEV.

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) med senere ændringer fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1

#### LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, offentlige institutioner og centerformål til lokal forsyning med dagligvarer,

at skabe mulighed for at tilgodese forskellige boligbehov,

at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og udseende i de forskellige delområder,

at skabe en bebyggelse der adskilles af grønne kiler og tilpasses terrænet bedst muligt,

at skabe en bebyggelse med god intern sammenhæng, og samtidig med god adgang til tilgrænsende områder.

#### § 2

#### LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 6h, 3b, 4c alle Gerlev by, Gerlev og 5k Tørslev By samt alle parceller der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes inden for området.

#### § 3

#### OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen må som helhed kun anvendes til boliger, offentlige formål (herunder lokale og regionale institutioner) samt lokalcenter til forsyning af området med dagligvarer. Området kan anvendes efter miljøklasse 1-2 jfr. bilag 9.

- 3.2 Inden for de enkelte områder kan der opføres anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning med el, vand, renovation m.v.
- 3.3 Lokalplanområdet opdeles i følgende 6 delområder, jfr. kortbilag 4, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde 1:

Offentligt formål, tæt- lav boligbebyggelse, areal ca. 19240 m<sup>2</sup>.

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige institutioner som børneinstitution, amtslig institution for udviklingshæmmende eller lignende. Tillige kan der i området indplaceres tæt- lav boligbebyggelse.

Delområde 2:

Boligområde - parcelhuse, areal ca. 15090 m<sup>2</sup>.

Delområde 3:

Boligområde - tæt- lav boligebyggeri som rækkehuse, klyngehuse og lignende, areal ca. 45665 m<sup>2</sup>.

Området kan bebygges af ensartet byggeri således at boligerne udgør en arkitektonisk helhed og karakter.

Delområde 4:

Boligområde- parcelhusbebyggelse, areal ca. 72397 m<sup>2</sup>. Området opdeles i enklaver.

Der fastsættes ens reguleringsbestemmelser for disse 2 enklaver.

Delområde 5:

Boligområde - parcelhusbebyggelse med vejadgang til Gerlev Strandvej, areal ca. 8348 m<sup>2</sup>.

Delområde 6:

Centerområde eller område til offentlige formål, areal ca. 8348 m<sup>2</sup>. Max. 1000m<sup>2</sup> butiksareal for dagligvarer og max. 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer

Delområde 7:

Offentlige grønne områder.

Området dækker alle friarealer i lokalplanområdet og skal tjene som friarealer for beboerne i hele lokalplanens område. På området kan evt. etableres en frilægning af det offentlige vandløb samt i tilknytning hertil en eller to mindre søer. (Se godkendelse fra andre myndigheder). Endvidere gives der mulighed for etablering af fælleshus til områdets beboere

## § 4

### UDSTYKNINGSFORHOLD

- 4.1 Udstykning af området må kun foretages efter en samlet plan godkendt af Byrådet, i princippet som de viste delområder 1-7 vist på illustrationsplan. Udstykning kan opdeles i etaper i overensstemmelse med illustrationsplanen, kortbilag 5.

## § 5

### ADGANGS- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske som vist på kortbilag 6. Esrogårdsvej tjener som stamvej fra pkt. A-B. Der må således ikke ske direkte tilslutning til Gerlev Strandvej eller Esrogårdsvej fra enkeltejendomme.
- 5.2 Stamvejen udlægges i en bredde på 11 m med et forløb som vist på kortbilag 6. Stamvejens tværprofil er vist på kortbilag 7.
- 5.3 Boligvejen C-D, G-H udlægges i en bredde på min. 9,5 m, jfr. kortbilag 6 og 7.
- 5.4 Interne boligveje benævnt J udlægges i en bredde på 6,5 m jfr. kortbilag 7.
- 5.5 Delområde 5 vejbetjenes fra Gerlev Strandvej som vist på kortbilag 6.
- 5.6 Boliggrupperne i delområde 4 og 5 forbindes indbyrdes med en 3 m bred sti der mod nord har forbindelse til den øst vest gående stiforbindelse. Fra den sydlige boliggruppe føres stien syd om centerområdet og forbindes med stamvejen i pkt. X. Stiens tværprofil er vist på kortbilag 7.
- 5.7 Placering og udformning af vej, stiforløb og befæstigelse skal godkendes af byrådet i forbindelse med godkendelse af en samlet bebyggelsesplan for et delområde.
- 5.8 Der etableres en 3 m bred sti langs områdets nordlige afgrænsning der forløber vest-øst og skaber forbindelse til parcelhusbebyggelserne nord for lokalplanens område. Se kortbilag 6 og 7 der viser stiens traze henholdsvis tværsnit.



- 5.9 I delområde 1 skal der ved tæt- lav boligbebyggelse udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. bolig. Ved institutionsbyggeri skal parkeringsbehovet fastsættes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 5.10 Til delområderne 2, 4 og 5 skal der udlægges parkeringsareal svarende til 2 pladser pr. bolig på egen grund. Såfremt der etableres carporte eller garager medregnes disse i antal p-pladser.
- 5.11 Til delområde 3 skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1,5 pladser pr. bolig.
- 5.12 I delområde 6 skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads for hver påbegyndt 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- 5.13 Langtidsparkering af erhvervskøretøjer og campingvogne må ikke finde sted på områdets veje, stier eller fællesarealer.
- 5.14 Placering af veje og stier skal følge den retningsgivende illustrationsplan såfremt geotekniske forhold ikke betinger en fravigelse efter byrådets konkrete godkendelse.

## § 6

### **LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG**

- 6.1 Ejere i området er forpligtet til at modtage vandforsyning fra Femhøj Vandværk.
- 6.2 Udendørs belysning inden for de enkelte områder må kun udføres med lavtsiddende armaturer som parkbelysning og/eller pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m, jfr. kortbilag 8.
- 6.3 Belysning af veje og stier må kun udføres efter en samlet plan, der er godkendt af byrådet.
- 6.4 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.
- 6.5 Gennem varmforsyningsloven vil det blive sikret, at ny bebyggelse i området bestemmes til forsyning med fjernvarme. Det vil ligeledes blive fastlagt et forbud imod etablering af elvarmeanlæg ved nybyggeri og/ og eller ved totalreovering af varmeanlæg i eksisterende bygninger.
- 6.6 Byrådet ønsker ikke at delområde 5 skal være omfattet af bestemmelserne i § 6.5.

§ 7

**BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Generelt.

Bygningshøjden måles fra naturligt terræn. Der fastsættes således ikke egentlige højdegrænseplaner.

7.1 For delområde 1 gælder følgende bestemmelser (område til offentlige formål og tæt- lav boligbebyggelse).

- 7.1.1 Bebyggelse skal respektere vejbyggelinie 6,0 m fra vejarealet (se kortbilag 6).
- 7.1.2 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35.
- 7.1.3 Den maksimale bygningshøjde er 8,50 m i 1 eller 2 etager, jfr. 7.1.4.
- 7.1.4 Bebyggelsen placeres fortrinsvist således, at der dannes lukkede miljøer efter det princip, der er vist på illustrationsplanen.  
Bygninger der ligger nærmere delområdets skelafgrænsning end 20 m må max. opføres i én etage.  
Bygninger i områdets midte kan opføres i 2 etager.
- 7.1.5 Delområdet vejbetjenes fra øst af vej C-D der alene betjener delområdet. Delområdet har således ikke facade mod stamvejen A-B.
- 7.1.6 Bebyggelsen skal respektere en byggelinie på 10 m fra områdets grænse mod vest.

7.2 For delområde 2 gælder følgende bestemmelser (parcelhusområde).

- 7.2.1 Bebyggelsen vejbetjenes af lukket vej (J) med tilslutning til stamvejen.
- 7.2.2 Bebyggelsen skal respektere en vejbyggelinie 5,0 m fra vejarealet.
- 7.2.3 Mindste grundstørrelse i delområdet fastsættes til 800 m<sup>2</sup>
- 7.2.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 7.2.5 Den maksimale bygningshøjde er 8,50 m eller 1½ etage.
- 7.2.6 Bebyggelsen skal respektere en byggelinie på 10 m fra områdets grænse mod vest.

- 7.3 For delområde 3 gælder følgende bestemmelser (kæde og rækkehusbebyggelse).
- 7.3.1 Bebyggelse skal respektere en vejbyggelinie 6,0 m fra vejarealet.
- 7.3.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.3.3 Den maksimale bygningshøjde er 7,0 m i ét plan med mulighed for hems.
- 7.3.4 Bebyggelsen placeres i princippet som vist på illustrationsplanen og afgrænser i kurver fællesarealet mod syd.
- 7.3.5 Den mindste grundstørrelse i delområderne fastsættes til 400 m<sup>2</sup>.
- 7.3.6 Fælleshusets arkitektur skal følge delområde 3's overordnede bestemmelser.
- 7.4 For delområde 4 og 5 gælder følgende bestemmelser (parcelhusområder):
- 7.4.1 Bebyggelsen skal respektere en vejbyggelinie 5,0 m fra vejarealet.
- 7.4.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 7.4.3 Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m eller 1½ etage.
- 7.4.4 Den mindste grundstørrelse i delområderne fastsættes til 800 m<sup>2</sup>.
- 7.5 For delområde 6 gælder følgende bestemmelser (centerområde, offentlige formål):
- 7.5.1 Centerområdet vejbetjenes fra vej G-H.
- 7.5.2 Der fastsættes en byggelinie 6,0 m fra stamvejen mod vest.
- 7.5.3 Arealet mellem stamvejen og byggelinien skal henligge med græs og evt. solitære træer.
- 7.5.4 Den maksimale bygningshøjde er 6,5 m i ét plan.

- 7.5.5 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35. Friarealet mod stamvejen kan indgå i beregningen.

## § 8

### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Byrådet kan gøre en byggetilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

For områderne 1, 2, 3, 4 og 6 er følgende gældende:

- 8.2 a. Til udvendige bygnings sider skal der fortrinsvis anvendes tegl, enten som blank mur, pudset og/eller vandskuret mur.

Gavltrekanter og lette facader samt mindre facadefelter, karnapper samt skure, udhuse og lignende kan udføres med anden facadebeklædning som træ, glas, aluminium, metal, eternit og facadeplader. Containere kan ikke indgå som en del af en bygning, f.eks. udhus.

- b. Plastmaterialer må ikke anvendes til udvendige bygnings sider.

- c. Til facader må kun anvendes jordfarver, sort og hvid samt blandinger af disse.

- d. Til vinduer og døre må der kun anvendes jordfarver, sort og hvid samt blandinger af disse. Farvesammensætningen skal oplyses i byggeansøgningen.

- 8.3 I delområde 2 og 4 skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en ensartet hældning på 25-45° og beklædes med tegl/cementtegl i røde eller mørke nuancer. Udhuse mv. kan udføres med lavere hældning og andre materialer.

- 8.4 I område 1 skal tagflader etableres med vertikal og horisontal forskydning på mindst 0,75 m ved hvert tredje lejlighedsskel (eller ca. hvert 25 m). Facadelinien forrykkes tilsvarende.

- 8.5 I delområde 1 skal tage udføres som symetriske saddeltage med en hældning på 25-40 grader. Tage kan beklædes med

zink, tagpap på lister eller tegl/cementtagsten i røde eller mørke nuancer.

- 8.6 I delområde 3 skal tage udføres med en ensartet hældning på 25-35° og beklædes med røde, uglaserede tagsten i tegl eller beton eller med sort tagpap som listedækning. Udhuse mv. kan udføres med lavere hældning og andre materialer.
- 8.7 Bebyggelsen i område 3 skal fremstå således, at den fremstår som en helhed med ens arkitektur og materialevalg.
- 8.8 Generelt for alle delområder gælder, at tagformen inden for det enkelte delområde skal være ensartet.
- 8.9 For hele lokalplanområdet gælder, at farvesammensætningen skal oplyses i byggeansøgningen.
- 8.10 Skiltning og reklamering må kun ske efter Byrådet godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.11 Byrådet kan efter en konkret vurdering tillade variationer særlig med hensyn til at fremme miljø- og ressource-mæssige løsninger, såfremt byggeriets udformning og materialevalg harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.
- 8.12 I delområde 5 er følgende gældende:  
Den arkitektoniske udformning og valg af materialer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Jægerpris Byråd.

## § 9

### **UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, 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 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 m fra skel må kun foretages med byrådets tilladelse, dog foretages en terrænregulering der samler den overpløjede gravhøj nord for centerområdet.

- 9.3 Hegn i skel skal etableres af bøg. I skel mod vej og friarealer må hegnet ikke overstige 0,9 m i højden. I skel mod nabogrund må hegnet ikke overstige 1,8 m i højden. Der kan suppleres med trådhegn når dette placeres på egen grund i eller bag det levende hegn.
- 9.4 Henstilling af køretøjer, lystbåde, campingvogne, containere o.lign. må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
- 9.5 Stiforløb og parkeringsarealer skal ved anlæggelse befæstiges med fliser, betonsten eller asfalt, og principielt udlægges som vist på bilag 5, 6 og 7.
- 9.6 Området skal udformes og indrettes i princippet som vist på illustrationsplan 5 således, at de fælles grønne arealer, der adskiller boliggrupperne, kan få den tilsigtede funktion.

## § 10

### **FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE / TEKNISKE FORHOLD**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyningsanlæg.
- 10.2 Nedtagning af radio og fjernsynssignal skal primært ske ved fællesantenneanlæg. Der må således ikke opsættes antenne og paraboler på bygninger.
- 10.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal de for bebyggelsen nødvendige vej-, sti-, parkerings og opholdsarealer være etableret.

## § 11

### **GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE**

- 11.1 Etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, dvs. af parkeringspladser, intern vej, interne stier, fælles friarealer og plantebælter skal forestås af ejeren/ejerne af området.
- 11.2 Til varetagelse af de i § 11.1 nævnte opgaver vil byrådet kræve, at der oprettes en grundejerforening/beboerforening, med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

- 11.3 Grundejerforeningens/beboerforeningens love skal være godkendt af byrådet..
- 11.4 Såfremt byrådet vil anse det for hensigtsmæssigt at sammenslutte grundejerforeningen med grundejerforeninger i naboområderne, skal grundejerne væreforpligtet til at medvirke til en sådan sammenslutning.

§ 12

**OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 45 OG LOKALPLAN 14.**

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 72A aflyses lokalplan 45 og lokalplan 14 for den del, der er beliggende i nærværende lokalplanområde, jfr. kortbilag 2.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således endelig vedtaget til offentlig fremlæggelse af Jægerspris Byråd den 28. oktober 2003.

  
Ole Fjord Jensen  
Borgmester

  
Bente Dall  
Kommunaldirektør

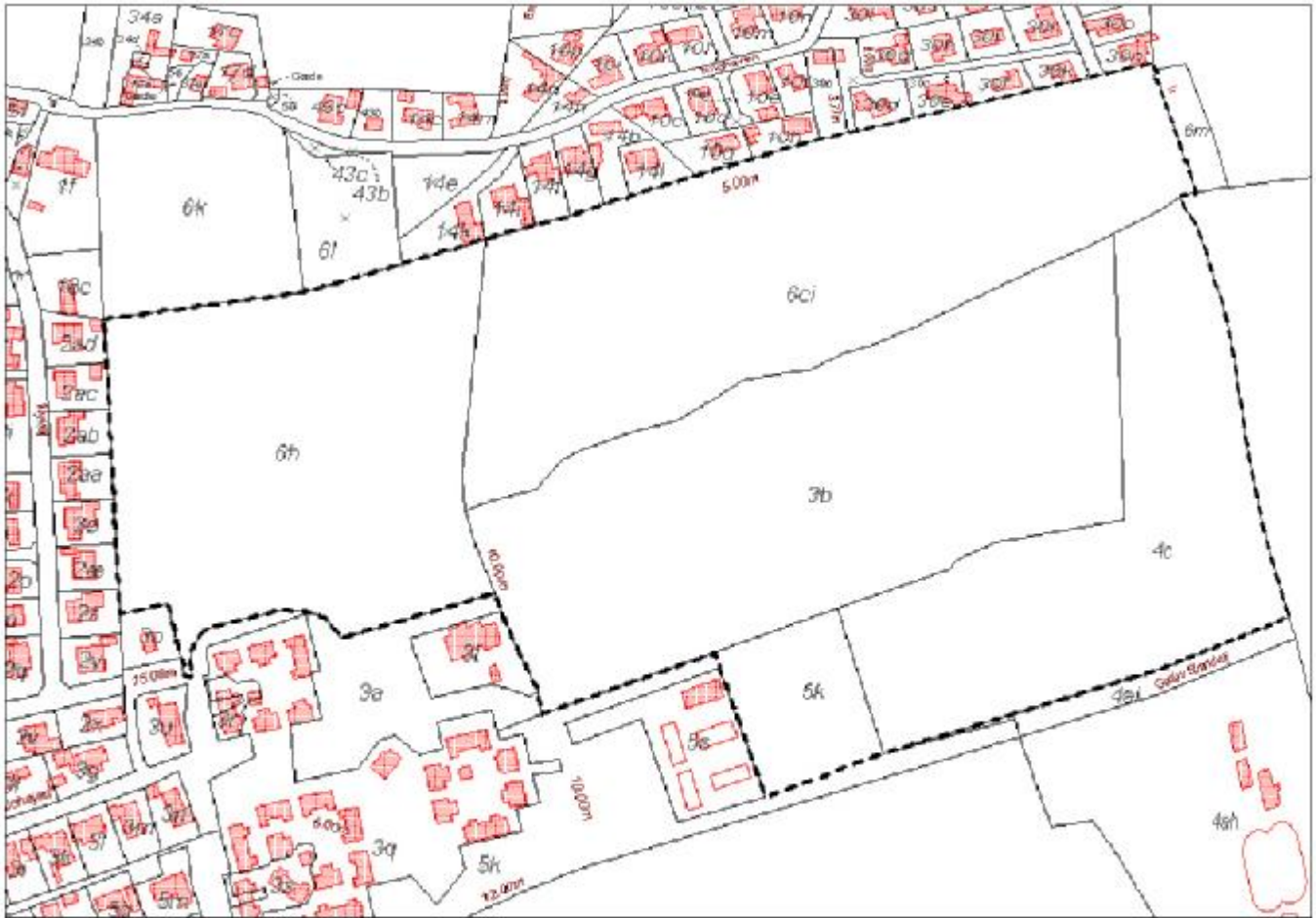
I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, og i medfør af §31 i samme lov begæres lokalplanen tinglyst på de ejendomme som lokalplanen omfatter.

Jægerspris Byråd den 24. februar 2004

  
Ole Fjord Jensen  
Borgmester

  
Bente Dall  
Kommunaldirektør

Lokalplangrænse






----- Lokalplan 72. afgrænsning





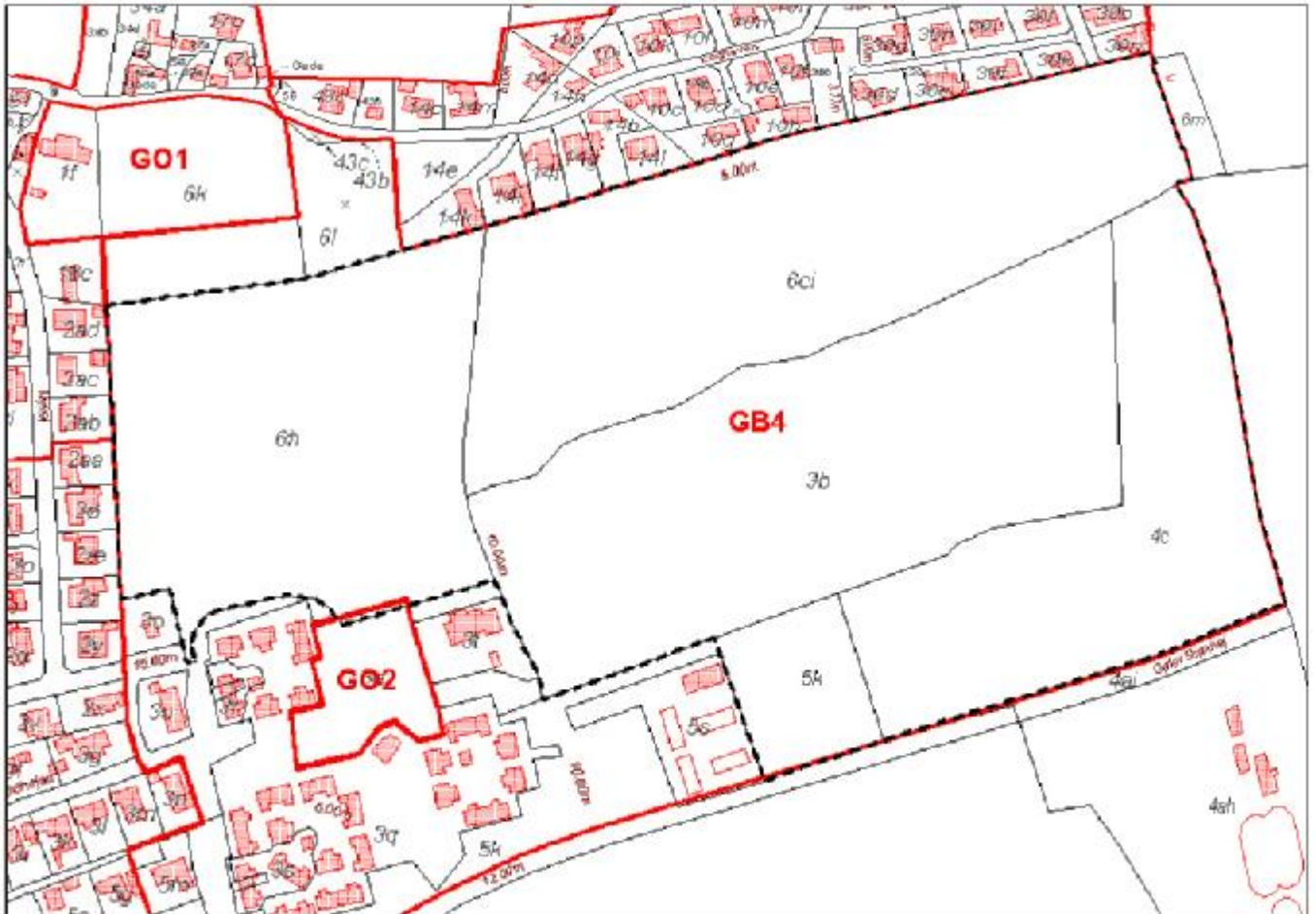
### Nuværende lokalplangrænser



-  Nuværende planer der bliver ophævet med lokalplan 72.
-  Andre plangrænser
-  Lokalplan 72. afgrænsning



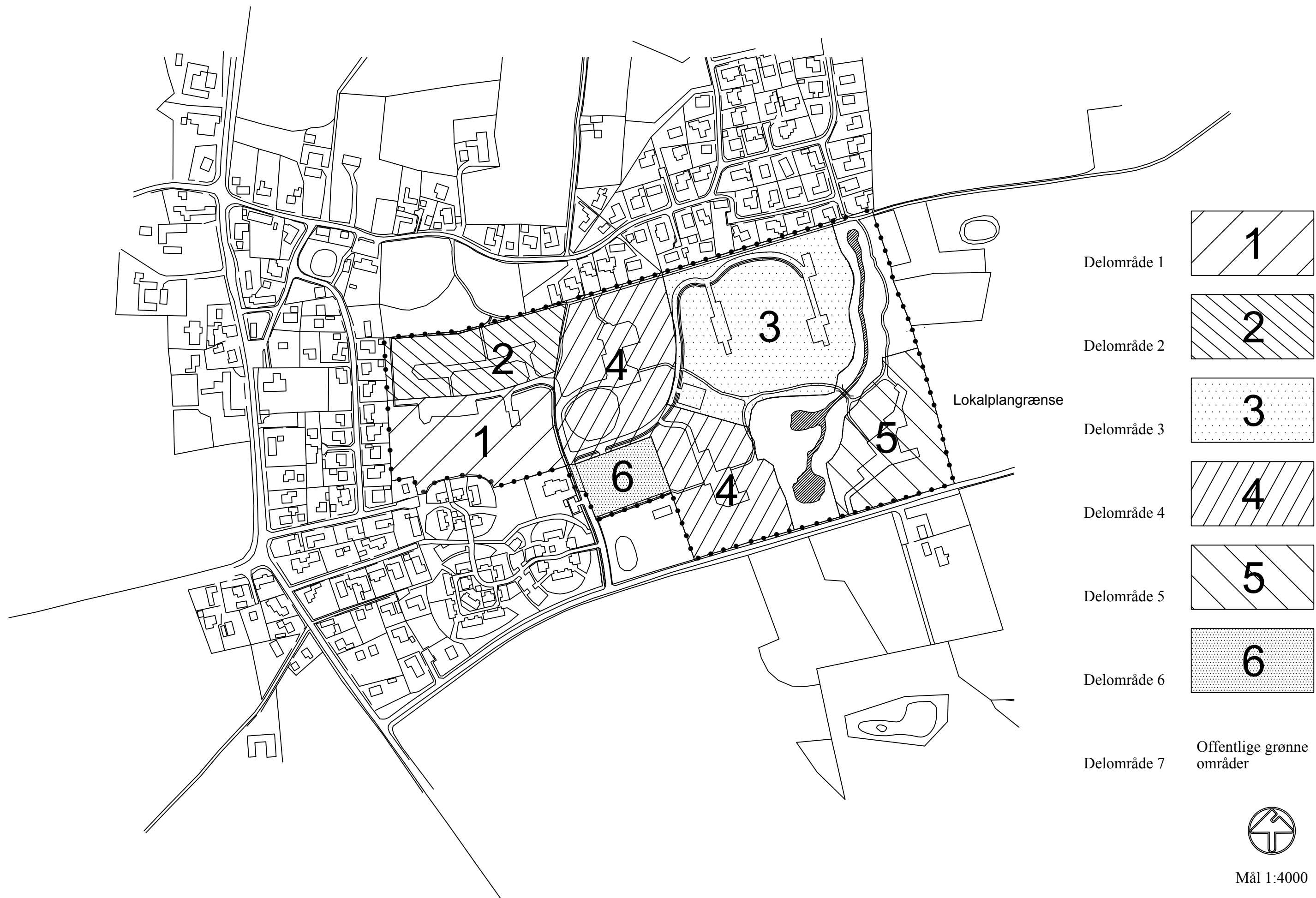
Kommuneplanrammer



— Kommunep lan rammer  
- - - Lokalplan 72. afgrænsning



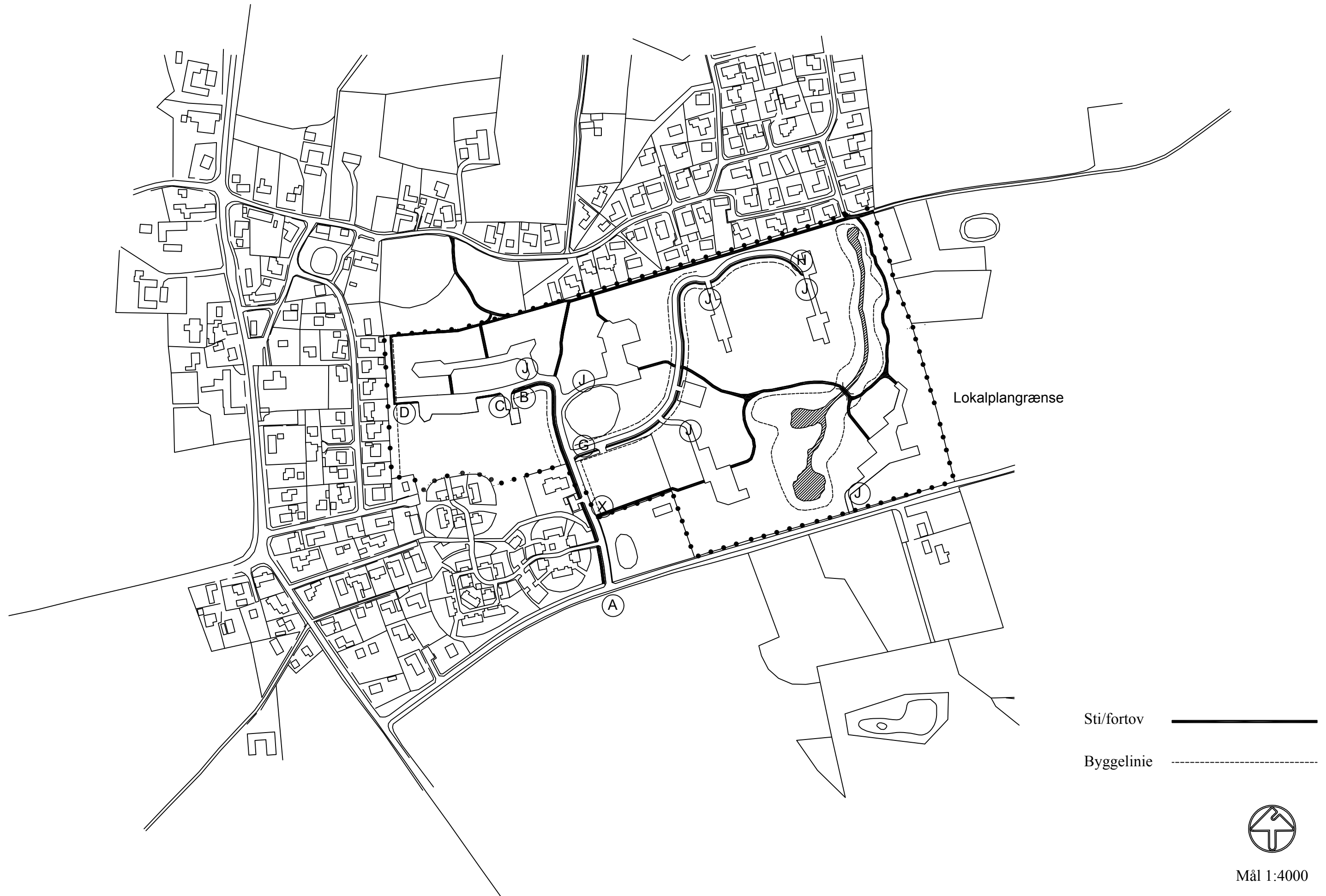
Områdekort



Illustrationsplan



Retningsgivende vej- og stitrase



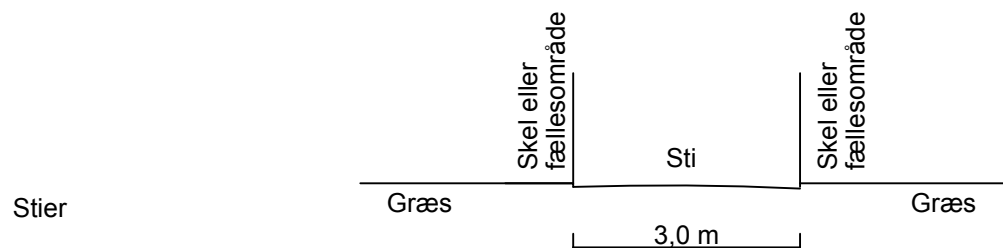
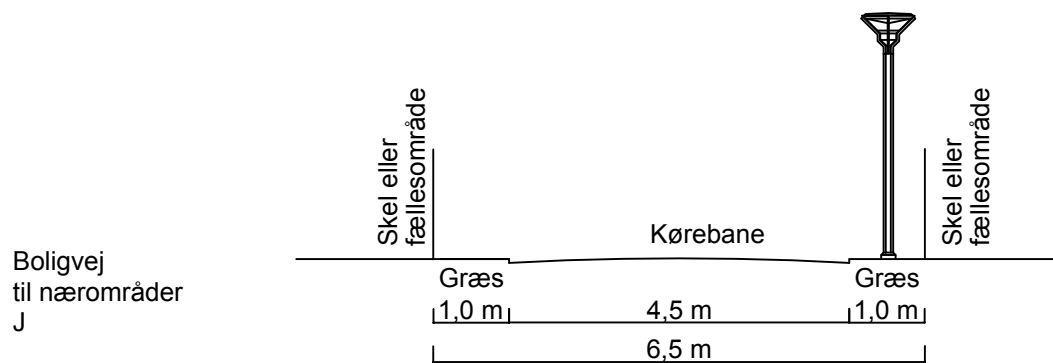
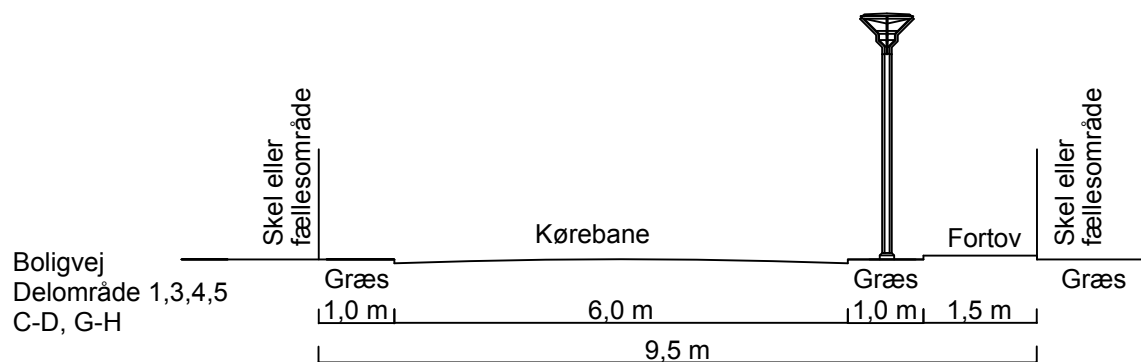
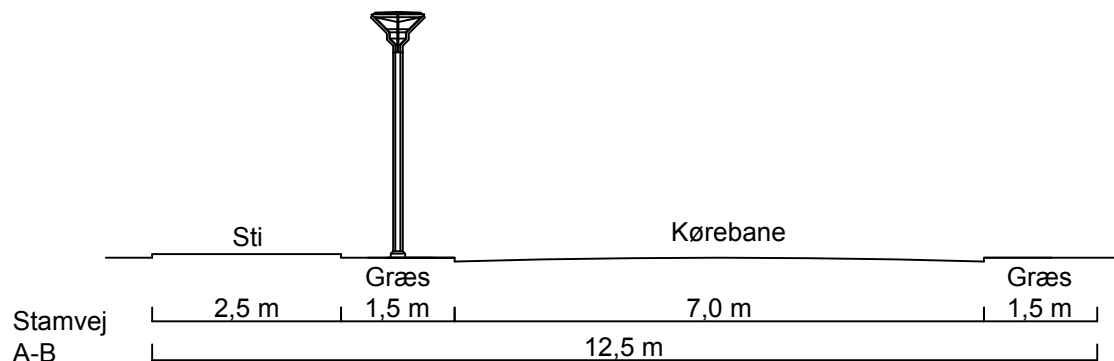
Sti/fortov —————

Byggelinie - - - - -

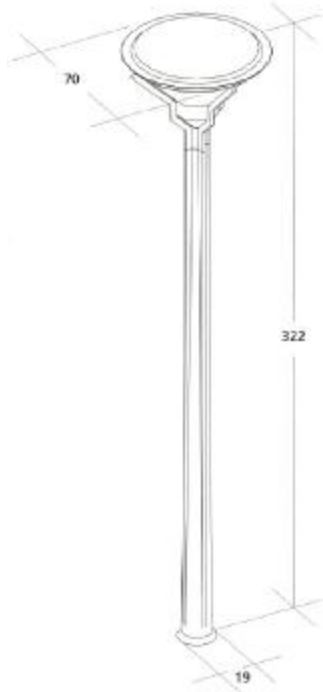


Mål 1:4000

Retningsgivende vej og stiprofil



Byrumsinventar



Cast Iron - Parkarmatur

Design: Knud Holscher Industriel Design



Cast Iron - Gadeskilte

Design: Knud Holscher Industriel Design



City - Bænk

Design: Nanna Ditzel

## FÆLLES RAMMER MILJØKLASSER

<b>Butikker</b>	<b>Miljøklasse</b>	Containerplads	4 – 5	Kabelskrot	5 – 6
Daglig- el udvalgs varebutik	1 – 3	Entreprenør o. l.	4 – 5	Kartoffelmelsfabrik o. l.	5 – 6
Lavprisvarehus	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
		Kontrolleret losseplads	6 – 7	Maskinfabrik	3 – 6
<b>Butikker med værksted</b>		Omlastestation	5 – 6	Metalforarbejdning 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	<b>Værksteder</b>		Papir el papfremstilling	4 – 7
		Autoværksted	3 – 5	Plast el skumplastfremstilling	4 – 6
<b>Store specialbutikker</b>		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	Fødevarerfremstilling	3 – 4	Skibsværft	5 – 6
		Glarmester	2 – 3	Slagteri	5 – 6
<b>Hotel og restaurant</b>		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
<b>Klinikker</b>		Undervognsbehandling	4 – 5		
Dyreklinik	1 – 3	Vaskeri, renseri el farveri	3 – 4	<b>Særlig industri</b>	
Kiropraktor, terapi o. l.	1	Vulkanisering	3 – 4	Asfaltfremstilling	6 – 7
Læge, tandlæge o. l.	1			Bekæmpelsesmidler og kunsgødn.	6 – 7
		<b>Mindre industri</b>		Biogasanlæg	6 – 7
<b>Kontorer</b>		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
		Fødevarerfremstilling	3 – 6	Gas el benzindepoter	6 – 7
<b>Service</b>		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 og benzin depoter	6 – 7
<b>Benzinsalg</b>		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	Stålvæværk	7
<b>Trykkerier</b>		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		
<b>Engroshandel o. lign.</b>					
Aftapning pakning oplag o. l.	3 – 6	<b>Større industri</b>			
Engroshandel	2 – 6	Akkumulator el kabelprodukt.	5 – 6		
Lagervirksomhed	2 – 6	Asfalt fremstilling	6 – 7		
		Autoophugger	5 – 7		
<b>Transport</b>		Betonblanding og støbning	4 – 6		
Biludlejning	2 – 3	Biogasanlæg	6 – 7		
Busterminal, remise o. l.	4 – 5	Bygningsselementer	4 – 7		
Flytteforretning	3 – 5	Drikkevarefremstilling	5 – 6		
Frugtmand el budcentral	3 – 5	Elektroteknik	3 – 5		
Hyrevoгне	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		
<b>Oplagsvirksomheder</b>		Garveri	5 – 6		
Affaldssortering	4 – 5	Glas, porcelæn, lervarer	5 – 6		
		Gummiproduktion	4 – 6		



## 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.