



Lokalplan nr. 71

FOR ERHVERVSOMRÅDE I JÆGERSPRIS



Jægerspris Kommune, marts 2003

BEMÆRK at selvom der er en gældende lokalplan for en given ejendom, så kan der godt med kommuneplanen fremadrettet være planlagt en ændring i anvendelsen af ejendommen.

For erhvervs- og håndværksområder kan kommuneplanlægningen betyde, at det ikke længere er muligt at etablere/udvide bolig eller at der pga. eksisterende boliger fastsættes begrænsning på erhvervsaktiviteten i området.

Du kan læse mere herom i de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen med dertilhørende zoneringskort.

Hvis du er i tvivl eller har spørgsmål, er det en god ide at kontakte kommunen.

EN LOKALPLAN - HVAD ER DET?

Med en lokalplan fastsætter Byrådet, hvad et afgrænset område skal bruges til og hvilken bebyggelse, der må være.

Reglerne for lokalplanen er beskrevet i Lov om planlægning.

En lokalplan er bindende for Byrådet og for grundejere og brugere af området. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for, hvordan området i fremtiden må bruges, og hvad der må bygges i området.

Eksisterende lovlig anvendelse og bebyggelse kan fortsætte uændret, hvis det er etableret før forslaget til en ny lokalplan er offentliggjort.

Byrådet er ikke forpligtet til at føre lokalplanens forslag ud i livet indenfor et bestemt tidsrum. I princippet kan der gå lang tid fra et lokalplanforslag bliver offentliggjort til der reelt sker ændringer i området.

En lokalplan kan kun ændres eller ophæves af en ny lokalplan. Byrådet har dog mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis der er tale om mindre ændringer, der ikke er i strid med lokalplanens formål.

Byrådet skal udarbejde en lokalplan:

- når arealer overføres fra landzone til byzone,
- når større anlægs- og byggearbejder skal gennemføres,
- når byggelovgivningens 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.

SÅDAN BLIVER EN LOKALPLAN TIL

Planloven siger, at borgerne skal inddrages i kommunens planlægning.

Når Byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal forslaget derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgerne og andre myndigheder mulighed for at læse planen og komme med forslag til ændringer og indsigelser.

Efter offentlighedsperioden vil Byrådet vurdere eventuelle forslag til ændringer og indsigelser.

Et lokalplanforslag kan ændres på grundlag af ændringsforslag og indsigelser. Husejere, der berøres væsentligt af disse ændringer, skal have mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget skal offentliggøres igen, hvis der sker væsentlige ændringer.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når et forslag til lokalplan er fremlagt til offentlig debat må der ikke foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse, hverken retsligt eller fysisk. De ejendomme, som er omfattet af forslaget, underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene i området kan fortsætte som hidtil (planlovens § 17, stk. 1).

Det midlertidige forbud imod at etablere bebyggelse og anlæg, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold, kan kun opretholdes i 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder helt, når den endelige lokalplan er vedtaget af Byrådet (planlovens § 17, stk. 4).

Byrådet kan dog give dispensation til mindre igangsættelser eller ændringer, hvis de vurderes ikke at være i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved at lave ny lokalplan (planlovens § 19, stk. 2).

I de tilfælde, hvor lokalplanarbejdet stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give ovennævnte dispensationer (planlovens § 29).

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge §18 i Planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidindtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

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

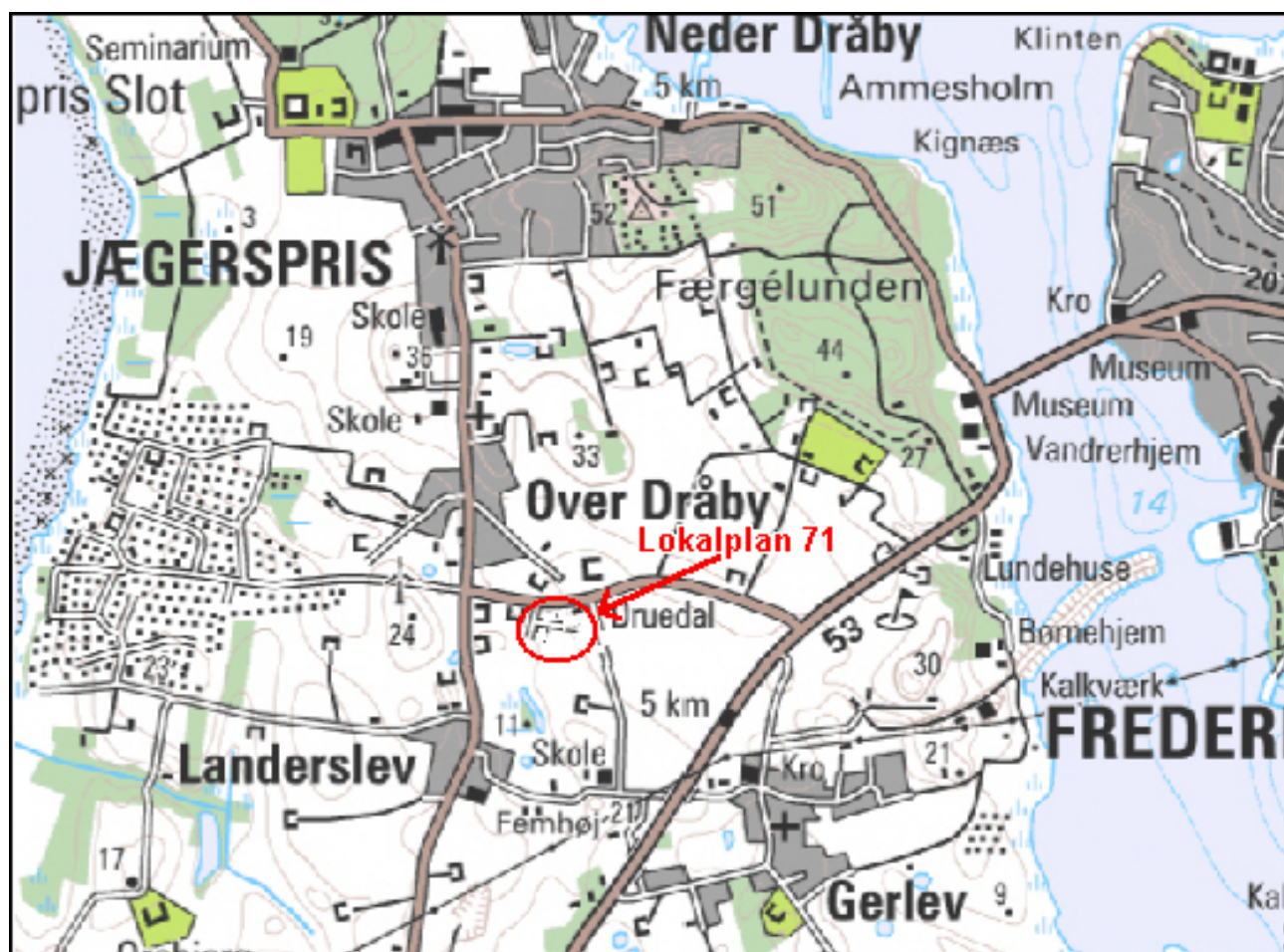
Såfremt forhold ikke er regulerede i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



luffoto af lokalplanområdet (foto fra 1999).

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
FORSLAG	1
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	8
LOKALPLANENS BAGGRUND.....	8
LOKALPLANENS FORMÅL.....	8
EKSISTERENDE FORHOLD.....	9
LOKALPLANOMRÅDET BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING	9
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
KOMMUNEPLAN 1989- 2000.....	10
LOV OM PLANLÆGNING- PLANLÆGNING I KYSTOMRÅDERNE	10
REGIONPLAN 2001	11
LOKALPLANER.....	11
ZONESTATUS	11
TEKNISKE ANLÆG.....	11
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	12
FORSLAG TIL LOKALPLAN 71	13
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.....	13
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS 13	
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	13
§ 4 Udstykning.....	14
§ 5 VEJ – OG STIFORHOLD.	14
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 15	
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	15
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 9 SERVITUTTER.....	16
§ 10 GRUNDEJERFORENING	16
§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER.....	16
§ 13 DISPENSATION FRA LOKALPLAN 71	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	16



Oversigtskort

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

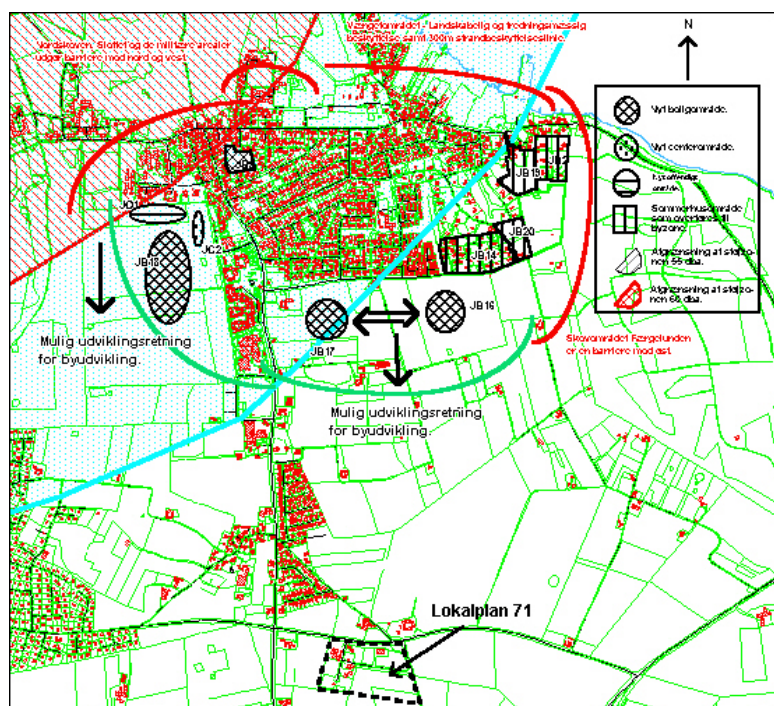
LOKALPLANENS BAGGRUND

Erhvervsområdet ved Hyllestedvej blev etableret på baggrund af Lokalplan 18 som byrådet vedtog i 1980.

Opførelse af et decentralt kraftvarmeværk samt etablering af genbrugs- og modtageplads (offentlige formål) gjorde det nødvendigt at udarbejde lokalplan 18 A.

Lokalplan 18 A blev vedtaget af byrådet i 1994. Planen erstatter lokalplan 18.

Lokalplan 71 udarbejdes bl.a. for at erstatte lokalplan 18 A. Formålet er herudover at inddrage et nyt areal i erhvervsområdet, idet der ikke længere er ledige arealer.



figur 1 Den fremtidige byudvikling

LOKALPLANENS FORMÅL

Herudover er formålet at fastsætte bestemmelser, der regulerer nyt byggeri i det område som inddrages. De bebyggelsesregulerende bestemmelser og anvendelsesbestemmelserne fra Lokalplan 18 A fastholdes næsten uændrede i Lokalplan 71.

Udvidelse af erhvervsområdet ved lokalplan 71 er i overensstemmelse med byrådets ønske om at skabe mulighed for udflytning af

virksomheder fra bymidten i Jægerspris. Derved skabes der plads for indplacering af funktioner, der passer bedre til et bycenter.

Byrådet har derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan for erhvervsområdet for at sikre en sammenhængende planlægning, der kan tilgodese en hensigtsmæssig fordeling og dynamisk udvikling af de forskellige byfunktioner omkring kommuncetret.

Lokalplanens overordnede formål er at sikre plads for håndværk og mindre industri m.v. således, at sådanne virksomheder kan lokaliseres og gives udviklingsmulighed uden, at der tilføres væsentlige gener af miljømæssig art til omgivelserne.

Lokalplan 71 er således udformet, at byggemodning kan ske i 2-3 etaper efterhånden som forespørgsler/ og salgsaftaler fremkommer. På denne måde kan udstykning og byggemodning tilpasses den enkeltes behov ligesom jorden kan dyrkes landbrugsmæssigt indtil der er et aktuelt behov for at realisere et erhvervsprojekt. Lokalplanens udstykningsplan med 15 grunde er således anført som eksempel, og er derfor ikke bindende.

EKSISTERENDE FORHOLD

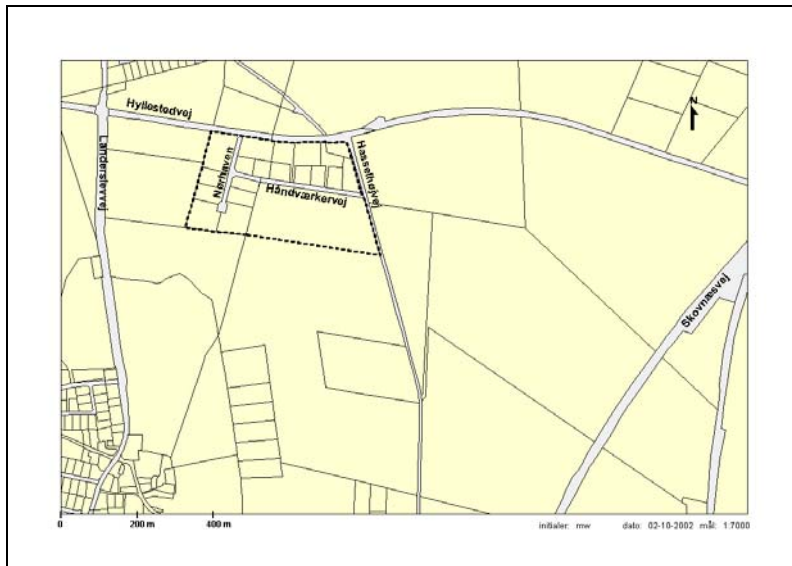
LOKALPLANOMRÅDET BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km syd for Jægerspris by med vejadgang til Hyllestedvej, der forbinder amtsvejene Ldv. 242 og Ldv. 241

Erhvervsområdet er omgivet af landzone. Der er ikke i Kommuneplanen udlagt arealer til boligformål nærmere end 300 m fra området.

Lokalplanområdet er således placeret hensigtsmæssigt såvel i trafikal som i miljømæssig henseende.

REDEGØRELSE



Lokalplanområdets placering

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN 1989- 2000

Lokalplanområdet udgøres af kommuneplanens rammeområde JE 2 der efter kommuneplantillæg nr. 8 (vedtaget af byrådet den 20. november 1994 fastsætter følgende rammebestemmelser, -

Lokalplaner der træffer bestemmelser for området skal sikre;

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål, såsom lettere industri-, lager-, værksteds- og transportvirksomhed, kraftvarmeværk, genbrugs og modtageplads, mindre komposteringsanlæg for have og grenaffald, samt at der kan opføres virksomheder eller anlæg, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, røg, luftforurening m.v. ligesom der åbnes mulighed for indretning af en bolig pr. virksomhed.
- b) At bebygelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 40.
- c) At bygningshøjden ikke overstiger 8,50 m over terræn, og at bygningernes rumfang for den enkelte ejendom ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal. For så vidt angår kraftvarmeværk gives tilladelse til etablering af akkumuleringstanke i indtil 15 meters højde og skorsten i henhold til miljølovens bestemmelser. Der kan gives særskilt tilladelse (dispensation) til etablering af silo- eller akkumuleringstanke i højde indtil 15 meter, hvor tekniske/funktionelle krav motiverer en sådan højde.

LOV OM PLANLÆGNING- PLANLÆGNING I KYSTOMRÅDERNE

Erhvervsområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen som defineret i lovbekendtgørelse nr. 763 af 11 september 2002, Planloven. Det fremgår af denne lovs § 5a, At landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

Med den indenlandske placering af erhvervsområdet ca. 2,5 km fra kysterne mod Isefjorden og Roskilde fjord indgår området ikke i et samspil med kystlandskabet. De hensyn der søges varetaget ved lovens kystnærhedsbestemmelser vil således ikke blive tilsidesat ved Lokalplan 71.

REGIONPLAN 2001

Lokalplan 71 er i overensstemmelse med Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt.

LOKALPLANER

Lokalplan 71 erstatter lokalplan 18 A der blev vedtaget i 1994 som erstatning for lokalplan 18.

Lokalplan 71 fastholder næsten uændret bestemmelserne i lokalplan 18 A men udvider lokalplanområdet med 4,2 ha beliggende syd vest for det nu udbyggede erhvervsområde.

ZONESTATUS

Lokalplan 71 overfører et 4,2 ha. stort areal til byzone. Det samlede erhvervsareal i Lokalplan 71 (byzone) udgør herefter 11,4 ha.

TEKNISKE ANLÆG

ELFORSYNING

Lokalplanområdet elforsynes for tiden af forsyningselskabet NESÅ. Lokalplanen henviser ikke til forsyning fra et bestemt selskab.

VANDFORSYNING

Området skal vandforsynes fra det kommunale vandværk "Femhøj".

VARMEFORSYNING

Området skal varmforsynes fra "Jægerspris Kraftvarme a.m.b.a".

KLOAKERING

Lokalplanområdet er tilsluttet Jægerspris Kommunes kloakforsyning. Bebyggede ejendomme er tilsluttet fællessystem (ledning der fører såvel husspildevand som regnvand).

REDEGØRELSE

Det nye areal i lokalplanområdet skal tilsluttes fællessystem for så vidt angår husspildevand samt vejvand. Vand fra tage og pladser skal bortledes til dræn på hver enkelt ejendom.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplan 71 forudsætter tilladelse efter landbrugsloven til, at det landbrugspligtige areal (del af matr. nr. 10 v) overføres til byformål. Inden for lokalplanområdet findes diger, der er beskyttede efter bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens §4. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor, at der meddeles dispensation ved Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt.

LOKALPLAN 71

For erhvervsområde ved Hyllestedvej i Jægerspris

I henhold til "lov om Planlægning" (lovbekendtgørelse nr.763 af 11. september 2002 af lov om planlægning) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

At fastlægge bestemmelser for lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål og offentlige formål.

At inddrage et 4,2 ha stort areal i erhvervsområdet og overføre dette areal til byzone.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene:

Del af matr. nr. 4k, 4y, 4o, 4x, 4v, 4r, 4 p, 4t, 4u, 11p, 11m, 11n, 11l, 4q, 11k, 11i, 11o, Landerslev by, Gerlev sogn, og 11g, 11h, og del af 10 v, Gerlev by og sogn.

Samt alle parceller der efter den 8. april 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Lokalplanen overfører det på kortbilag 1 markerede areal på 4,2 ha. til byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål og offentlige formål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri-, værksteds- og transportvirksomhed, kraftvarmeværk, genbrugs og modtageplads, mindre komposteringsanlæg for have og grenaffald samt mindre lagervirksomhed.

PLAN

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

- 3.2 Byrådet kan, for så vidt angår ejendomme der er udstykket før den 1. januar 2003, efter en konkret ansøgning tillade, at der opføres eller indrettes en bolig på den enkelte ejendom. Det er en forudsætning, at boligen efter byrådets skøn, har en klar tilknytning til driften af den pågældende virksomhed.
- 3.3 For område a1 gælder særskilt, at de pågældende virksomheder enten skal være kontor- eller handelsvirksomheder (eller lignende) uden udendørs oplag.
- 3.4 For område a1 fastlægges et byggefelt på 25 m parallelt med vestskellet inden for hvilken byggeri kan finde sted. Restarealet ud mod Hasselhøjvej skal anvendes som et grønt forareal, parkering eller udstilling (eksempelvis biler, campingudstyr eller maskiner).
- 3.5 I forbindelse med byggemodning af vej F-G og udstykning af grundene 10-11-12 etableres i skellet et 4 m bredt område, der beplantes med en tæt, men relativ lav beplantning.

§4 Udstykning

- 4.1 Udstykning og/eller skelforandringer inden for lokalplanens område skal ske i overensstemmelse med den på kortbilaget retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse, der er mindre end 2000 m². Grundbredder må ikke være mindre end 30 m.

§5 VEJ – OG STIFORHOLD.

Areal til nye veje skal udlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

- 5.1 Der pålægges byggelinier langs følgende veje i de nedenfor angivne afstande fra vejskel (vist på kortbilag 2)

Hyldestedvej	20 m.
Hasselhøjvej	10 m. (fra H til I)
Nørhaven	6 m.
Håndværkervej	6 m.
Vej D-E, F-G	6 m.

- 5.2 Der må ikke være direkte adgang til Hyllestedvej for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme. Vejadgang til Hasselhøjvej kan alene ske fra de tilgrænsende nyudlagte tre grunde. Der kan dog etableres adgang til Hasselhøjvej for cyklister og gående.

§6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr m² grundareal. Rumfanget beregnes af den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder eventuelle fremspring, kviste, skorstene m.v.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg må være hævet mere end 8,50 m over terræn (niveauplan).

For så vidt angår kraftvarmeværk gives tilladelse til etablering af akkumuleringstanke i indtil 15 meters højde og skorsten i henhold til miljølovens bestemmelser.

- 6.4 Der kan gives særskilt tilladelse (dispensation) til etablering af silo- eller akkumuleringstanke i højde indtil 15 meter, hvor tekniske/ funktionelle krav motiverer en sådan højde.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 I beplantningsbælterne må ingen form for skiltning finde sted, ud over de nødvendige henvisningsskilte ved vejene ind til arealet. Denne skiltning og enhver anden skiltning skal i hvert tilfælde godkendes af Byrådet
- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 De med skraveringsSignatur viste arealer med en bredde på henholdsvis 20 m (langs Hyllestedvej) og 10 m langs Hassel højvej(fra H til I) udlægges til beplantningsbælter.
- Afgrænsningen af området mod syd sker ved et beplantningsbælte med en bredde på 4 m.
- Arealerne må ikke under nogen form benyttes til oplag, parkering eller lignende.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstigelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal opretholdes.
- 8.3 Arealerne mellem byggelinierne og vejene Nørhaven og Håndværkervej må ikke benyttes til oplag, som gårdsplads eller på anden lignende måde, og må kun med byrådets særlige tilladelse benyttes som opholds eller parkeringsplads.

PLAN

§9 SERVITUTTER

9.1 Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens gennemførelse, ophæves med lokalplanens endelige vedtagelse.

§10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 30 % af de udstykkede grunde er solgt (og når byrådet kræver det).

10.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8 stk.1 nævnte beplantningsbælter.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE .

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før :

Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

§12 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

Ved vedtagelse af lokalplanen ophæves samtidigt følgende lokalplaner m.v. for området,

Lokalplan 18 A vedtaget den 20. december 1994

§13 DISPENSATION FRA LOKALPLAN 71

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen dog således, at en ny lokalplan skal udarbejdes, hvis et projekt er i modstrid med principperne i lokalplan 71.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Jægerspris Byråd den 25. marts 2003

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Jægerspris Byråd den 29/10 november 2002.

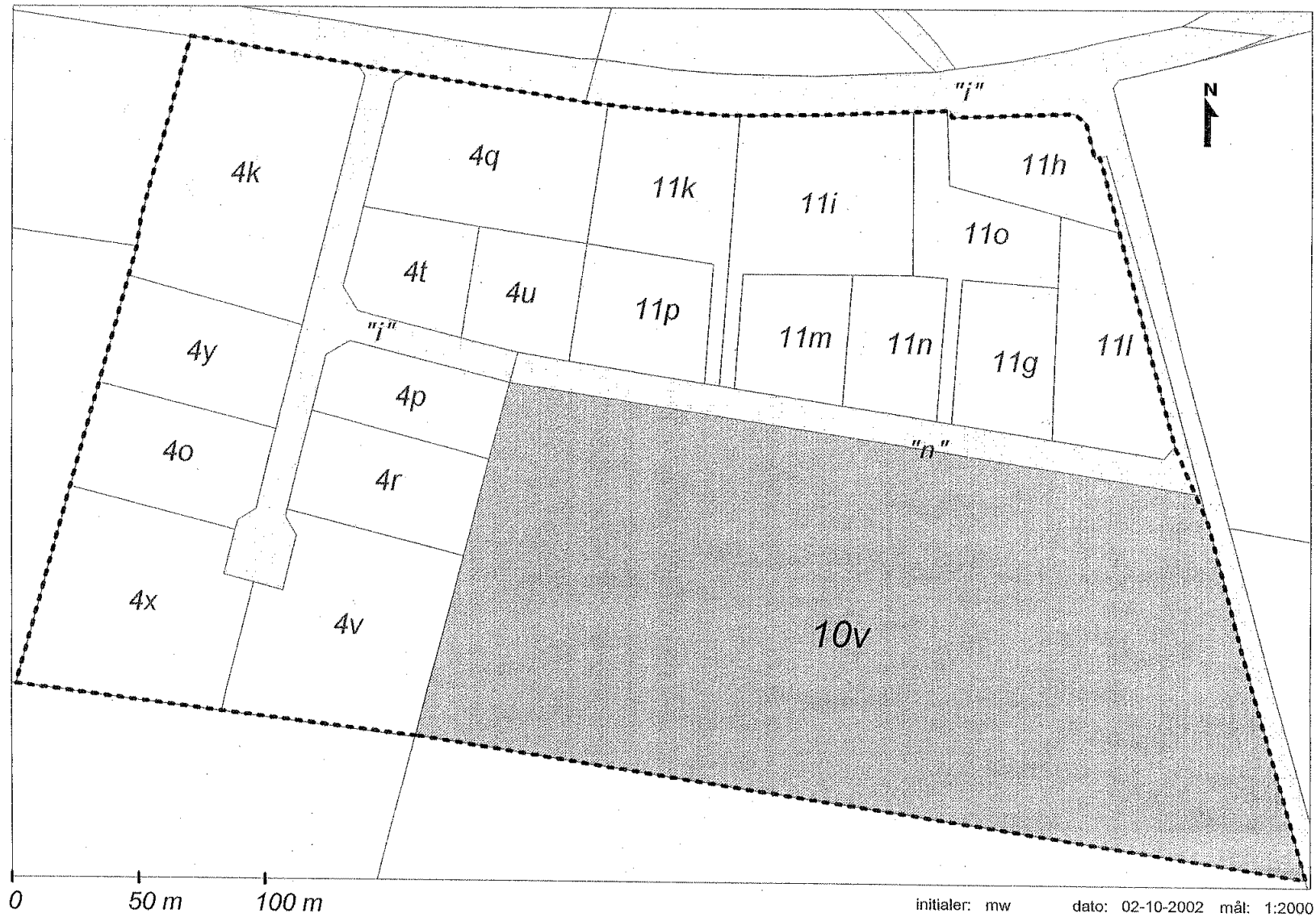


Ole Find Jensen
Borgmester



Bente Dali
Kommunaldirektør

Kortbilag 1. Lokalplanens afgrænsning. Det markerede areal overføres til byzone.



Kortbilag 2. Principper for udstykningen

