

Tillægsdagsorden til tekniskudvalgsmøde

Torsdag, den 26. november 1992, kl. 9.00 i udvalgsværelse II

DELTAGERE: Freddi Jørgensen _____
 formand

 Jan Ohlsson _____

 Ernst Jelstrup _____

 Bibi Barslund Sørensen _____

 Asger Mansted _____

MØDET HÆVET KL.: _____

Dagsordenen omfatter punkterne fra nr. 546 til 547 incl.

Sagerne vil ligge til gennemsyn i udvalgsværelse II fra fredag.

DAGSORDEN FOR MØDET:

Pkt.nr. 546 LOKALPLAN NR. 25 A
Pkt.nr. 547 LOKALPLAN NR. 34

Pkt.nr: 546

Journalnr.... : 01.02.05 B.lbnr. 6139

Sagsbehandler : AS Sagsid/lbnr. 3866 Fdm. init.

LOKALPLAN NR. 25 A

Økonomi:

Sagsfremstilling:

Ovennævnte lokalplanforslag omfattende et ferie og fritidsområde i Kulhuse har i perioden 17. september - 17. november 1992 været fremlagt til offentligt gennemsyn.

I forbindelse hermed er der fremkommet følgende kommentarer og indsigelser.

Frederiksborg amt fremsender skrivelse af 13.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Forslag til lokalplan 25 A er ikke i overensstemmelse med den gældende regionplan. I følge denne kan der ikke udlægges nye sommerhusområder i Frederiksborg Amt og der kan ikke etableres feriecentre i de kystnære områder, undtagen i særlige nærmere definerede undtagelsestilfælde. Forslag til lokalplan 25 A kommer ikke ind under disse undtagelsesbestemmelser.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Regionplantillæg nr. 2 om " Værdifulde Landskaber". Kulhusgården er beliggende i landskabszone 1, denne zone skal i følge retningslinierne i regionplantillægget friholdes for ny bebyggelse og bymæssige anlæg.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kystcirkulærets retningslinier om sommerhuse og ferie- fritidsbebyggelse, og den overholder ikke cirkulærets krav om en visualisering og en redegørelse for den kystnære placering.

Landskabsafdelingen skal på baggrund af ovenstående på amtsrådets vegne i medfør af planlovens § 29, stk. 2. jf. § 28 gøre indsigelse mod planforslaget.

Sagen kan forventes forelagt Frederiksborg Amts Miljø- og Teknikudvalg på mødet den 01.12.92

Planstyrelsen fremsender skrivelse af 02.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelser:

"Lokalplanområdet, der i følge lokalplanen skal forblive i landzone, ligger ved Kulhuse i den nordligste del Jægerspris kommune. Det fremgår af lokalplanens formål, at området udlægges til turistaktivitet, ferie- og fritidsformål.

I lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastlægges, at området udlægges til turistaktiviteter, herunder ferie- og fritidsformål med tilhørende fællesfunktioner, såsom butik, cafeteria og administration, og at ny bebyggelse kan anvendes til fritliggende klynge- eller

punkthuse med flere ferieboliger i hver enhed.

Lokalplanen fastlægger endvidere en bebyggelsesprocent for området som helhed på 40 samt en række andre bebyggelsesregulerende bestemmelser, men lokalplanen indeholder efter styrelsens opfattelse ikke sådanne nærmere regler om byggeriets omfang og placering at planen kan danne grundlag for opførelsen af et lokalplanpligtigt byggeri.

Planstyrelsen skal med baggrund i ovenstående henlede kommunens opmærksomhed på Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19.12.91 om planlægning og administration af kystområderne.

Det fremgår af cirkulærets § 5, at der i princippet kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Det er således de planlæggende myndigheders forpligtigelse, at dokumentere, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Det er Planstyrelsens opfattelse, at en gunstig beliggenhed af en given foranstaltning i forhold til herlighedsværdier ikke kan anses for planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser.

Det fremgår endvidere af cirkulærets § 5, at ferie- og fritidsanlæg skal placeres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Det fremgår ikke af lokalplanforslaget, at sådanne overvejelser har været foretaget af kommunen eller regionplanmyndigheden, og om planforslaget i givet fald er i overensstemmelse hermed.

Af cirkulærets § 8 fremgår endvidere, at der i redegørelsesdelen for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanforslagets redegørelsesdel oplyser ikke herom, og en sådan visuel vurdering vil efter styrelsens opfattelse også være vanskelig at foretage, hvilket hænger sammen med, at lokalplanforslaget ikke tager stilling til bebyggelsens nærmere omfang og placering.

Styrelsen skal med baggrund i ovenstående henstille til Jægerspris kommune, at der indledes en dialog med Frederiksborg Amt om planlægningen af det omhandlede område, ligesom Planstyrelsen kan give en nærmere vejledning om bestemmelserne i kystcirkulæret.

Danmarks Naturfrednings forenings lokalkomite fremsender skrivelse af 12.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Jægerspris Lokalkomite ønsker at gøre opmærksom på følgende:

På forsiden til lokalplanforslaget er skitseret bebyggelse af matr. 4 ø, men ifølge deklARATIONERNE er både matr. 4 ø og 4 ee udlagt til rekreative områder og omfattet af fredningsbestemmelser og området kan derfor ikke bebygges. Den eksisterende fredning fremhæver netop det åbne landskab med udblik over fjorden, og vi finder det særdeles vigtigt, at såvel udsigten over fjorden og skov, som indblikket i området fra omgivelserne, bevares.

Vi har bemærket, at kommunen forbeholder sig ret til at godkende den fremtidige bebyggelse, og lokalkomiteen ser sig gerne medinddraget i denne proces, så vi sikrer ovennævnte forhold.

I betragtning af, at området skal forblive landzone, er en bebyggelsesgrad på 40 en påfaldende høj udnyttelse. En så høj bebyggelsesgrad vil virkelig belaste området med en bygningsmasse der kommer til at virke meget bastant. Set fra Jægersprissiden vil den kommende bebyggelse ødelægge udsigten, og set fra vejen op fra havnen vil bebyggelsen virke overordentlig dominerende. Den tilladte byggehøjde og tanken om at kunne bygge i skel vil kun forværre situationen.

Lokalkomiteen må endvidere henvise til fundatsen vedr. Poul Mathisens og Krestine Mathisens Fond, § 5, hvorefter Kulhusgården er ønsket benyttet til almene formål for kommunens borgere. Vi må derfor forudsætte, at der på selve Kulhusgården, specielt i det store lokale i den nordlige længe, sikres mulighed for at lokalbefolkningen kan bruge faciliteterne.

Færgegaarden fremsender skrivelse af 21.10.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Vores arkivalske gennemgang har vist at der tidligere - i 1863 - er fundet en vikingetidsskat ca. 200 m syd for Kulhusgården. Dette fund kan betyde at der ligger en vikingetidsbosættelse i området, og museet ønsker derfor at blive holdt orienteret, hvis der planlægges større jordarbejder på området.

Grundejerf. Kulhusgården, fremsender skrivelse af 10.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Vor indsigelse gælder bebyggelsens mulige placering og højde.

I det foreliggende lokalplanforslags 2. del er bl. a. anført: "At bebyggelsen gives en åben karakter....."

Efter vor opfattelse giver berstemmelserne i § 6 om "Bebyggelsens omfang og placering", mulighed for at tilsidesætte dette formål temmelig drastisk.

I 6.5 anføres at bebyggelsen bl. a. kan opføres i skel mod friarealer.

I 6.4 at bebyggelsen ikke må have en højde, der overstiger 8,8 m fra et af kommunalbestyrelsen fastlagt niveauplan.

Endvidere er der i 6.6 anført at bygningsreglementets kap. 3 omkring højdegrænseplaner ikke finder anvendelse i nærværende lokalplan.

Vi læser og udlægger de pågældende bestemmelser således, at en kommende bygherre har mulighed for at opføre en række huse på grunden i indtil 8,5 m's højde (gavlspids) i skellet mod friarealet.

Vi mener at en sådan placering og højde, sammenholdt med det tilladte bebyggelsesomfang på 40 %, umuliggør at bebyggelsen gives en åben karakter, som angivet i lokalplanens formål. Vi frygter at der bliver tale om, en stor kompakt og dominerende bebyggelse i området, der har karakter af oaser med fire mindre huse samlet om en fælles plads.

Vi foreslår derfor at der udarbejdes et ændret lokalplanforslag, hvor de nævnte meget lempelige bestemmelser for bebyggelsen bliver afløst af retningslinier, der i højere grad er i overensstemmelse med lokalplanens formål og områdets karakter. Endvidere mener vi at et kommende nyt lokalplanforslag bør indeholde angivelse af byggefeltet, samt en ideskitse af den påtænkte bebyggelse.

3 beboere i Kulhuse fremsender skrivelse af 17.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse.

"Vi protesterer imod at fondatsens overdragelse til kommunen ikke overholdes. Der er intet der antyder, at lokalplanen vil komme den lokale befolkning tilgode i rekreativt øjemed.

Derimod vil de nye brugere af lokalplan nr. 25 A, skulle dele de aktuelle rekreative faciliteter, med de nuværende brugere, her tænkes på havn, strand og skov.

Der skal protesteres imod, at der sker nogen form for bebyggelse af landzonejord i kommunen, så længe der henligger usolgte sommerhuse og sommerhusgrunde.

Ved en udnyttelsesgrad på 40 % af ca 10.000 m². er der tale om ca 4.000 m² boligareal. Hvis disse skal have udnyttet tagetage, er der tale om et gigantisk bygnings projekt, som vil virke malplaceret og skræmmende i dette iøvrigt tyndt befolkede kulhusområde.

Ved en eventuel bebyggelse af jord i landzone, virker det ret usmageligt med en udnyttelsesgrad på 40 %. Hvem tilfalder iøvrigt det indvundne provenu? Skal vi allerede nu protestere imod udstykning af Skovsøgård og Runegården? De offentlige tilgængelige badestrande er allerede nu hårdt belastet, næsten nedslidte i højsæsonen. Det vil virke besynderligt, at disse fællesfaciliteter nu ønskes delt med yderligere 3 - 400 ekstra brugere.

Det står skrevet i fondatsen, at kommunen har fået Kulhusgården foræret, og det siges, at kommunen har investeret ca. 4 mill. kr. i restaurering af bygningerne. Får kommunens befolkning nu nogen gavn deraf?

Hvilken fortjeneste vil kommunens befolkning få ved salg af de fællesejede faciliteter?

Hvilken gavn vil kommunens beboere få, ved at kommunen nu nedlægger landbrugsjord, der overdrages til sommerhusområde? og hvilken indflydelse får det på prisudviklingen, på de mange usolgte sommerhuse og sommerhusgrunde? Mon ikke markedet er mættet i forvejen.

Er det en kommunal opgave at udbyde landbrugsjord i konkurrence med sommerhuse og sommerhusgrunde."

C. Kjeldsen, Lanternevej 6 fremsender en skrivelse af 30.10.92, for en kreds af kulhusborgere, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Vi, en kreds af Kulhusbeboere, gør hermed indsigelse mod lokalplan 25 A, vor begrundelse er bl. a., at en eventuel godkendelse af denne lokalplan, strider imod "Gårdejer Povl Masthiesen & Krestine Mathiesen's fond" § 5.

Kystnært område: Vi gør her indsigelse, da lokalplan 25 A absolut ikke tager hensyn til områdets landskabelige kvaliteter.

Lokalplan 25 A § 6, bebyggelsens omfang & placering:
Vor indsigelse herimod er begrundet i, at så stort et byggeri, i
et sommerhus- & rekreativt område omgivet af fredede arealer,
vil fremstå alt for dominerende.

Grundejerf. Løjdal, fremsender skrivelse af 17.11.92,
Indsigelsen vil foreligge til mødet i TU den 26.11.92.

Indstilling: til drøftelse.

Beslutning:

*fremsendes etc med anbefaling
af forslag til lokalplan 25A*

Pkt.nr: 547

Journalnr.... : 01.02.05 B.lbnr. 6140

Sagsbehandler : AS Sagsid/lbnr. 3867 Fdm. init.

LOKALPLAN NR. 34

Økonomi:

Sagsfremstilling:

Ovennævnte lokalplanforslag omfattende et boligområde i Dalby har i perioden 8. september - 8. november 1992 været fremlagt til offentligt gennemsyn.

I forbindelse hermed er der fremkommet følgende kommentarer og indsigelser.

Frederiksborg amt fremsender skrivelse af 29.10.92, hvori der anføres, at man intet har at indvende mod lokalplanforslaget.

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite fremsender skrivelse af 05.11.92 hvori der fremsættes følgende indsigelser:

"Langs sydsiden af området mod Egely forløber et stendige. Dette er ifølge naturbeskyttelsesloven, der trådte ikraft 01.07.92, sikret som en biotopbeskyttelse. Dette bør tilføjes i lokalplanen. Særlig udsat er det digeforløb, der fra matr. nr. 1 h, går mod nord-nord-øst til det areal, der betegnes "fælles grønt område" - dette dige skal specielt anføres i lokalplanen. Historisk forening udtaler, at digerene i al fald er etableret før 1798, og formentlig er et gammelt ejerlag skel.

Tæt på den planlagte bebyggelses nord-østlige del ligger et gadekær. Da det er mere end 100 m² er det ligeledes sikret af Naturb.loven. Vi ser, at der er planlagt bebyggelse endda meget tæt på gadekæret - efter tegningsmaterialet er der kun 4-5 m fra hushjørne til søbred, og det et par meter fra hegn. Det er ikke acceptabelt. Der bør være mindst 10 m mellem hegn og søbred. Lokalplanen skal justeres, så det klart fremgår, at gadekæret beskyttes."

Landinspektørerne Børge Hansen & Erik Jensen fremsender skrivelse af 09.09.92, hvori der fremsættes følgende indsigelser:

"Vedr. § 2. Planen omfatter kun del af matr. nr. 2 a. Såfremt bebyggelsen skal gennemføres på grundlag af byggesplanen, kortbilag B, omfatter planen tillige dele af matr. nr. 1 f og 28 a. Vedr. § 3. Bebyggelsesplanen, kortbilag B, tager ikke hensyn til den hovedkloakledning, som fører over matr. nr. 2 a. Ledningen er etabl. på grundlag af landvæsensnævnskendelse, tinglyst 19.12.62." Situationsplan med ledning vedlægges.

Færgegaarden fremsender skrivelse af 20.10.92, hvori der anføres følgende:

"Beliggenheden af det område, der er omfattet af lokalplanforslaget taler for at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden byggeriet og byggemodningen går igang. Placeringen tæt ved kernen af

den gamle landsby betyder at vi med stor sandsynlighed vil finde spor efter tidligere bosættelser fra middelalder og muligvis også fra vikingetid på stedet". Museet beder om ejernes navne med henblik på prøvegravning af området.

Ove Trudslev, Solbakkevej 9, fremsender skrivelse af 17.09.92, hvori der anføres følgende:

I § 8.4 står "Hegn i både naboskel samt mod vej må kun etableres som levende hegn"

"Det er ordet (etableres) der savnes en uddybning af. Jeg tolker det som (noget der vil ske i fremtiden) og ikke som noget der vedrører allerede etablerede hegn i skel. Bagskellet i matr. nr. 2 d er i hele dets længde mod matr. nr. 2 a opstillet som fast hegn, dette ønsker jeg at bibeholde som rejst."

10 beboere i Dalby fremsender skrivelse af 19.11.92, hvori der anføres følgende:

"Det er vor klare opfattelse, at indkørslen til området bør flyttes fra matr. nr. 37 a til 1 g. Tegning vedlægges. Solbakkevej er i forvejen overbelastet, og der vil opstå et meget farligt kryds ud for Dysagervej. Det ses ikke på tegningerne, at der eksisterer et busstoppested på 37 a's grund. Der er meget dårlige udsigtsforhold, så kombinationen af skolebusstoppested, almindeligt busstoppested og kryds er selvfølgelig uacceptabel. Stoppestedet ligger ellers godt for byen, og hvis der etableres gangsti fra området ned langs 37 a, er skolebørnene og ældre mennesker i sikkerhed.

Ved at flytte indkørslen op langs ejendommen 1 g generer den ingen, og trafikken vil glide mere sikkert, når der også kommer trafikdæmpende foranstaltninger på Solbakkevej. Da lokalplanen har til hensigt at sikre områdets karakter, således, at områdets landskabelige karakter respekteres, henstiller vi, at området udformes således, at der er et bredt bælte af levende hegn til eksisterende bebyggelse. Den måde boligerne er placeret på i forslaget respekterer ikke hensigten."

6 beboere i Dalby fremsender en skrivelse af 30.10.92, hvori der henvises til en beboergruppe fra nov. 88 bestående af medlemmer fra Dalby Bylaug, grf. Egely samt Svanholm kollektiv, derefter anføres følgende:

Vedr.: § 5 Parkeringsforhold. "§ 5.1 angiver 1½ p-plads pr. bolig, 5.3 angiver 1 p-plads pr. bolig. Ialt er der indtegnet 67 p-pladser på kort B. Da det vil være meget svært at placere 67 etplanshuse på det arealet, tillader vi os at gå ud fra, at 5.1 - 1½ p-plads pr. bolig - er korrekt. Forslaget regner således med ca. 44 boliger. I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at den ovennævnte beboergruppe foreslog ca. 30 boliger, hvilket ligeledes er angivet i Jægerspris kommunes "Sammendrag af den offentlige debat om forslag til kommuneplan 88-96", jan. 89.

Vedr.: Bevaringsværdige stendiger. I forbindelse med det oprindelige lokalplanforslag, der blev offentliggjort i foråret 86 og kun omfattede marken overfor Dalby Brugs blev der nedsat et udvalg bestående af beboere i Dalby by til at analysere forslaget. Udvalget skrev den 21.11.86 til kommunen og gjorde opmærksom på et stendige, som danner et naturligt skel mellem matr. nr. 1 i og 1 h, og som man ønskede bevaret som skel. Kommunen

meddelte i skrivelse af 21.01.87, at man var indstillet på at efterkomme dette ønske. Vi skal hermed for god ordens skyld genfremsætte anmodningen med den tilføjelse, at det også gælder matr. nr. 1 g.

Vedr.: § 8 - Ubebyggede arealer.

Angående 8.2 terrænreguleringer +/- ½ m skal vi henlede kommunens opmærksomhed på et yderligere stendige, som danner skel mellem matr. nr. 32 c og 1 c, hvor højdeforskellen er ca. 0,6 m. Vi mener, at bebyggelsen bør tilpasses således, at dette stendige - og dermed højdeforskellen - bevares.

Angående 8.4 skal vi anmode om, at allerede eksisterende hegn mellem eksisterende og ny bebyggelse bibeholdes, selv om dette ikke er levende hegn"

Indstilling: til drøftelse.

Beslutning:

Fremsendes evt. med indstilling
om at indregnes indarbejdet i
lokalplan med indtagelse af
Vjadzang. Vjadzang i leubald til
lokalplanforslag fastholdes.