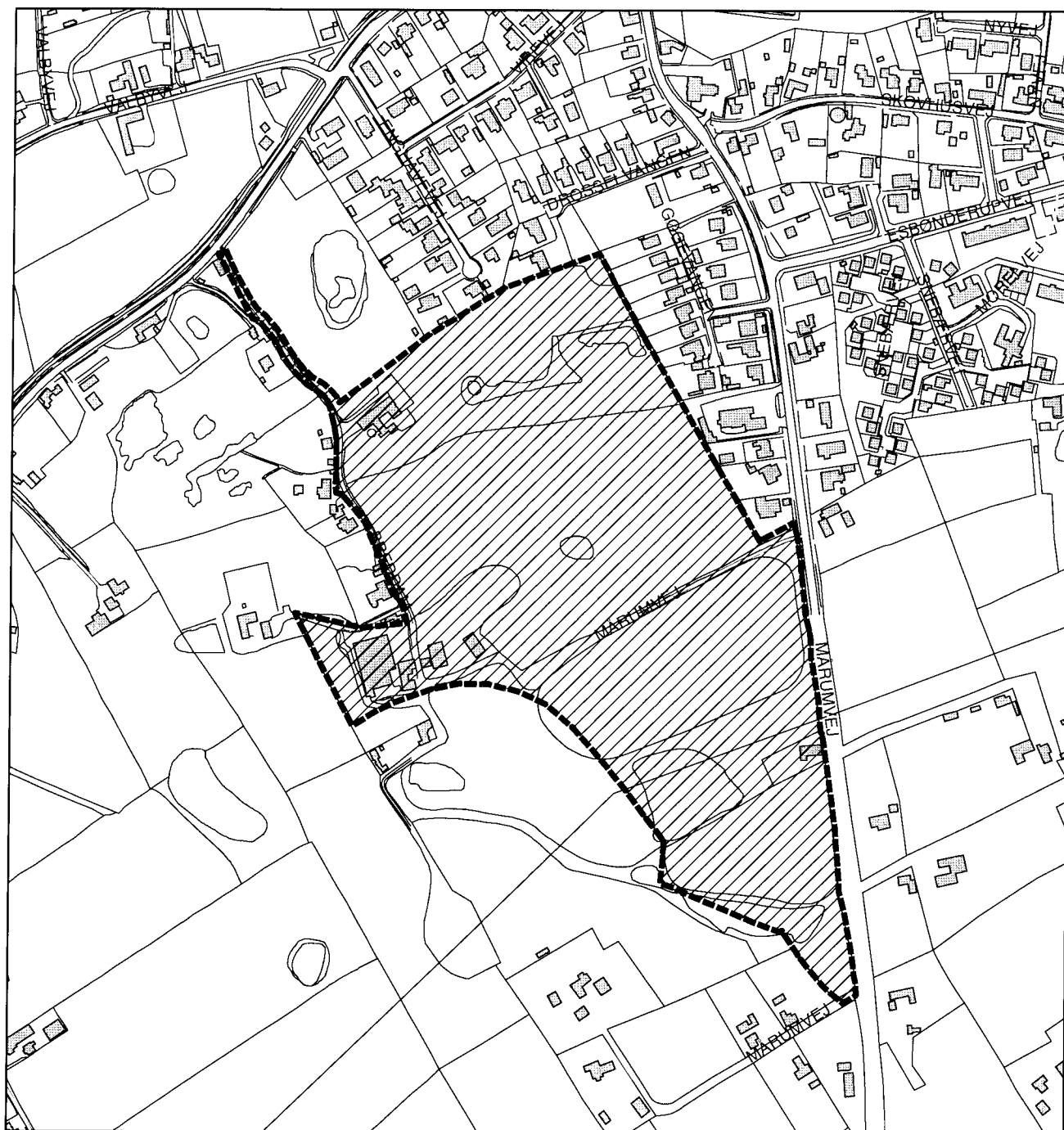


LOKALPLAN

16.33

Boligområde (nord) i Breddam, Græsted



Hvad er en lokalplan?

Tilvejebringelse: Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre Kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder. Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold. Byrådet står for udarbejdelse af lokalplaner ud fra planlovens bestemmelser, evt. i samarbejde med dem, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område.

Offentliggørelse: Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres i mindst 8 uger, og der skal oplyses dato for indsigelsesfrist.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af ejendomme, der er omfattet af planen, og til foreninger, som ønsker underretning, samt til amtsråd, Miljøministeren og andre, for hvem planen har særlig interesse.

Hvis der ikke er indkommet indsigelser, kan Byrådet vedtage planen endeligt. Er der kommet indsigelser, kan lokalplanen først vedtages efter behandling af disse og tidligst 4 uger efter indsigelsesfristen.

Efter vedtagelsen foretages en offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejere, lejere og brugere af ejendomme, der er omfattet af planen, og til foreninger, som ønsker underretning, samt til amtsråd, Miljøministeren og andre, for hvem planen har særlig interesse.

Indhold: En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med planloven. Lokalplaner kan fx rumme bestemmelser om overførsler af arealer til byzone, om anvendelse og udstykningsforhold, om bebyggelsens placering og udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m. En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for planens formål og dens forhold til anden planlægning.

Retsvirkninger: Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort.

Generel orientering

Denne lokalplan er udarbejdet af Græsted-Gilleleje Kommune i samarbejde med NIRAS Konsulenterne.

Lokalplanen kan ses på biblioteket i Græsted og i Gilleleje samt i Borgerservice på Rådhuset i Gilleleje. Planen kan også købes ved henvendelse i Borgerservice eller hentes på hjemmesiden www.ggk.dk

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

	side
Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold og formål	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Tilladelser fra andre myndigheder	9

Lokalplanens bestemmelser

	side
§ 1 Bestemmelser	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Rekreative og ubebyggede arealer	17
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 10 Grundejerforeninger	26
§ 11 Betingelse for udstedelse af byggetilladelse	27
§ 12 Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse	27
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	27
§ 14 Retsvirkninger	27
§ 15 Vedtagelsespåtegning	28

Kortbilag

Matrikelkort	Kortbilag nr. 1
Områdets bindinger	Kortbilag nr. 2
Administrationskort	Kortbilag nr. 3
Illustrationsplan med eksisterende bebyggelse	Kortbilag nr. 4a
Illustrationsplan uden eksisterende bebyggelse	Kortbilag nr. 4b

Bilag

Sammenfatning af strukturplan	Bilag A
Beskyttede dyrearter i henhold til EF-Direktiv	Bilag B
Jordbundsforhold og spildevand	Bilag C

Lokalplan 16.33 for boligområde(nord) i Breddam, Græsted

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Græsted-Gilleleje Kommune oplever en stigning i befolkningstilvæksten, hvilket øger behovet for nye boligområder. Byrådet sigter imod, at udviklingen i boligudbudet sker i en rolig takt i alle byområderne. Større udvikling i de kommende år vil hovedsagelig ske i Gilleleje og Græsted.

Breddam (nord) ligger sydvest for Græsted by og er i Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt udpeget til byudviklingsområde. Udviklingen i Breddam hænger sammen med planlægningen af omfartsvejen vest om byen, Græsted bys centrale placering i kommunen, et unikt landskab, en velfungerende forenings- og handelsstruktur samt byens tilbud om et trygt nærmiljø for især børn. Med yderligere udbygning af byen vil attraktive boliger kunne skabe mere liv og aktivitet i byen, styrke lokalmiljøets potentialer og gøre Græsted attraktiv som en god by i samspil med de landskabelige kvaliteter omkring byen.

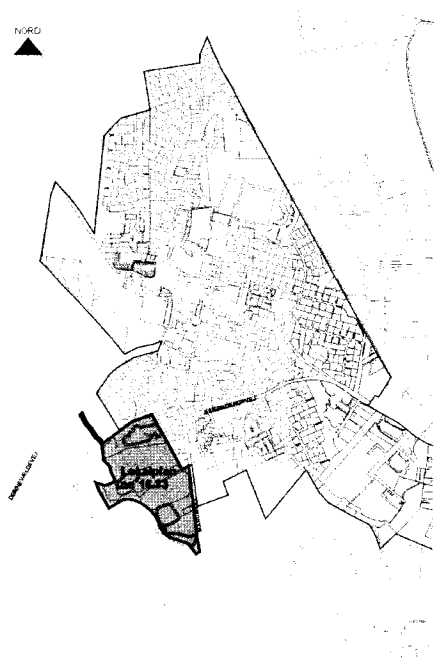
Græsted-Gilleleje Kommune har siden 2001 arbejdet med et helhedsorienteret byudviklingsprojekt, der blandt andet omfatter forskønnelse af byens rum bl.a. Græsted Folkepark, Græsted Torv og Hovedgade, ud- og ombygning af Gribskovhallen samt biblioteksudvikling i Græsted. Derudover er der arbejdet på at sikre skoleveje for byens børn. Byens borgere har været involveret i forskønnelse af byen.

Byrådet har udarbejdet en strukturplan, der indeholder en beskrivelse af Breddam området og de bindinger og muligheder området giver samt et forslag til. Se bilag A.

I forbindelse med udarbejdelsen af strukturplanen er der foretaget en række undersøgelser af paddeforekomster, der er beskyttet af EF-habitatdirektiv, samt af søer og moser, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven.

Jordbundsforholdene er undersøgt og samlet i en geoteknisk rapport, og der er foretaget støjberegninger af vejstøj fra Mårumvej med henblik på etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplanområdet



Breddam(nord) ligger i den sydvestlige del af Græsted og afgrænses af Dønnevældevej mod nord, boligområdet Gøgevangen og Mårumvej mod øst, eksisterende boliger langs med vejen Breddam mod vest og åbne marker mod syd. Vest for området er der planlagt en ny omfartsvej uden om Græsted.

Græsted By har to togstationer, Græsted Station og Græsted Syd Station for betjening af lokalbanen mellem Hillerød og Gilleleje. Der er busforbindelser med stoppesteder på Dønnevældevej og Mårumvej.

Beskyttede dyr og naturtyper

Inden for lokalplanområdet findes der flere sø- og moseområder, hvoraf en del er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Her er blandt andre registreret padde beskyttet af EF-habitatdirektivet. Moseområderne mod nord, vest og syd hænger sammen med andre vådområder, der ligeledes er omfattet af natur- og dyreskyttelse. Bestanden af den beskyttede padde skal bevares, og tilstanden i vådområderne må ikke forringes.

Se bilag B: Beskyttede dyrearter i henhold til EF-direktiv.

Jordbundsforhold og spildevand

Græsted-Gilleleje Kommune har undersøgt de geotekniske forhold inden for lokalplanområdet. Undersøgelserne er gennemført for at få et overblik over jordbundsforholdene og de hydrologiske forhold. I forbindelse med selve udstykningen anbefales det, at der gennemføres en detaljeret geoteknisk undersøgelse. Der skal så vidt muligt bevares så meget overfladevand, at vandbalancen i vådområderne bevares.

Der er tale om et relativt kuperet terræn med varierende jordbundsforhold. Visse steder er jordbunden ikke velegnet til nedsivning af overfladevand. Afledning af overfladevand skal ske således, at så meget overfladevand som muligt bliver i området. Dog skal det sikres, at vådområderne ikke overbelastes, så vandstanden stiger, og plante- og dyreliv ændrer sig.

Se Bilag C: Jordbundsforhold og spildevand.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanområdets mindre moser og søer er landskabstræk, der gør området attraktivt og vil give boligområdet en hel speciel karakter.

Byrådet ønsker at sikre, at disse landskabstræk indgår som sammenhængende karaktergivende udtryk i lokalplanområdet i samspil med resten af Breddamarealet.

Byrådet ønsker med nærværende lokalplan at sikre områdets grønne udtryk samt at skabe mulighed for, at der kan opføres varierende boligtyper i forskellige boligområder, hvor et område kan fremstå som rækkehusområde, et andet som villaområde, et tredje med landskabsvillaer, et fjerde som etagebebyggelse osv.

Landskabet

Oplevelsen af det karakterfulde landskab, naturområder og dyreliv er kvaliteter, der skal bevares. Derfor fastsætter lokalplanen en række bestemmelser, der sikrer landskabskarakteren, søers og vandhullers fortsatte eksistens samt paddearters muligheder for fortsat at leve i området.

I lokalplanen udlægges et relativt stort areal til grønt naturområde og fælles friarealer. Naturområdet er et sammenhængende grønt bånd, der forbinder vådområder med hinanden gennem hele lokalplanområdet. De fælles friarealer ligger placeret ved de enkelte boligområder som nære opholdsarealer for den enkelte bebyggelse eller flere bebyggelser imellem.

For at integrere boligområderne i landskabet stilles der i lokalplanen krav om, at der ikke må etableres levende og faste hegn i skel mod naturområderne.

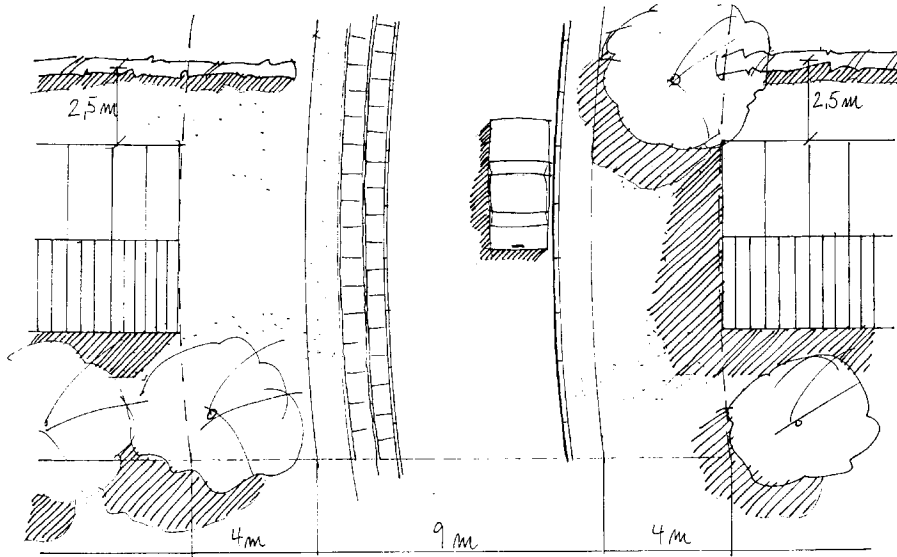
For at sikre udsigten fra den enkelte bolig til vådområderne skal beplantninger beskæres eller fældes. Ved beplantning skal beboerne derfor være opmærksomme på placering af træer i forhold til udsigten generelt.

Boliger

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med tilhørende serviceanlæg som daginstitution og er opdelt i områderne I og II, der er underopdelt i bebyggelsesområderne A, B, C og D. Områdernes beliggenhed fremgår af kortbilag nr. 3.

Da det er hensigten, at ny bebyggelse i videst muligt omfang tilpasses det eksisterende landskab, er der inden for hvert bebyggelsesområde fastsat bestemmelser for den tilladte bebyggelsesform og udstyknings samt for bebyggelsens placering, omfang og udformning.

Illustrationen viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen skal placeres i facadebyggelinjer



For at skabe en markant facadekarakter langs boligvejene og for at sikre mest muligt haveareal mod de grønne friarealer er der fastlagt facadebyggelinjer i lokalplanen. Facadebyggelinjerne er placeret 4 m fra vejskel og med mulighed for bebyggelse i 2,5 m afstand fra et af naboskellene som vist på ovenstående illustration.

I udarbejdelsen af lokalplanen er den eksisterende bebyggelse indarbejdet. I nogle tilfælde ligger den eksisterende bebyggelse inden for de udlagte boligområder, nogle gange i arealer udlagt til grønne natur- og fællesarealer. Kortbilag 4a og 4b viser fremtidig udnyttelse med og uden eksisterende bebyggelse.

Særligt for ejendommen Breddam 22 indeholder denne lokalplan mulighed for at fastholde og evt. udstykke den eksisterende beboelse og ridehal med mulighed for bygningsændringer og tilbygninger samt ændret anvendelse. Boligen kan evt. indrettes for særlige grupper af unge, ældre eller særlige behovsgrupper med fælles- eller institutionslignende lokaler. En ændret anvendelse kan dog kun foregå efter en nærmere disponering, der skal godkendes af byrådet.

Veje og stier

Som udgangspunkt følger vejene terrænets kurver, hvilket i flere tilfælde medfører, at vigtige bakketoppe friholdes som udkigspunkter i natur- og fællesarealer.

Inden for de grønne natur- og fællesarealer placeres interne stier, der forbinder boligområderne med hinanden. Der sikres endvidere stiforbindelse til det kommende boligområde syd for lokalplanområdet.

Veje, stier og fælles parkeringsarealer udlægges i egen matrikel som private fællesveje.

Ejendomme, der i dag indeholder areal til vejen Breddam, vil ved udstykning af vejarealet som selvstændig matrikel, opretholde de samme bebyggelsesmuligheder som før vejudstykningsen sikret ved tinglyst deklaration.

Trafikstøj

Anvendelse som boligområde er en støjfølsom anvendelse. Derfor stilles der i Boligområde I krav til miljøbelastningen fra amtsvejen. Undersøgelse af støjforholdene langs Mårumvej har vist, at det er nødvendigt at etablere støjdæmpende foranstaltninger for at imødekomme Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 55 dB(A) i lokalplanområdet.

Støjberegningerne for trafikbelastningen fra Mårumvej viser, at:

- Med den nuværende trafikbelastning er grænsen for støjbelastningen på 55 dB(A) beregnet til 50 m fra vejmidten.
- I en fremtidig situation, hvor omfartsvejen vest om Græsted er etableret, reduceres afstanden til omkring 35 m.

Det er derfor nødvendigt, at etablere en – i princippet – sammenhængende og minimum 2½ m høj støjfaskærmning langs Mårumvej, for at komme under grænseværdien 55 dB(A) på alle vigtige opholdsarealer. Støjfaskærmningen kan revideres efter etablering af omfartsvejen vest om Græsted.

Bygninger langs med Mårumvej vil fortsat være trafikstøjsbelastet med mere end 55 dB(A), hvorfor det vil være nødvendigt at udføre bygningskonstruktioner som ”tunge” konstruktioner.

I forbindelse med den kommende omfartsvej må der som udgangspunkt ikke opføres boligbebyggelse nærmere end 100 m fra vejen, med mindre der udføres støjfaskærmende foranstaltninger langs vejen og støjdæmpende bygningskonstruktioner. Afstandslinjen på 100 meter er indtegnet på kortbilag nr. 2.

Tilslutning til overordnede veje

Lokalplanens delområde II vil blive tilsluttet Dønnevældevej via den eksisterende vej Breddam, og delområde I vil blive tilsluttet Mårumvej.

Dønnevældevej er kommunevej, mens Mårumvej er amtsvej, hvor Frederiksborg Amt er vejmyndighed.

Det er en forudsætning for at etablere vejadgang til lokalplanområdet, at eksisterende vejadgange til Mårumvej fra eksisterende ejendomme nedlægges og erstattes af nye vejadgange inden for lokalområdet.

Se bilag A: Sammenfatning af strukturplanen.

Teknisk forsyning

Vand:

Nye boliger i området skal forsynes med vand fra Græsted Vandværk.

Varme:

Området skal forsynes med fjernvarme fra Græsted Fjernvarme.

Kloak:

I henhold til Græsted-Gilleleje Kommunes spildevandsplan skal sanitært spildevand fra området tilsluttes offentlig kloak. Afledning af overfladevand skal ske i henhold til Bilag C: Jordbundsforhold

og spildevand. Inden for området etableres afløbssystemer for afledning af sanitært spildevand og overfladevand enten som fælles private anlæg eller som en del af den offentlige kloakforsyning.

Fællesantenne:

Ny bebyggelse skal tilsluttes kabelført fællesantenneanlæg.

Belysning:

Vej- og stibelysning udføres som parkbelysning og fremføres som jordkabler.

El:

El- og telefonledninger m.m. fremføres som jordkabler med stik til de enkelte ejendomme. Ledningerne fremføres i vej- og stiarealer.

El-ledning:

En 60 KW elledning gennemskærer området fra vest til øst. Der må ikke bebygges indenfor en zone på 10 m til hver side fra elledningen. Anlægsarbejder inden for beskyttelseszonen skal udføres i samråd med ledningsejeren. El-ledningens tracé (beskyttelseszone) kan ses på kortbilag nr. 2.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Beskyttede dyrearter i henhold til EF-direktiv

Der er gennemført undersøgelse af forekomsten af padder i Breddamområdet. Ved undersøgelsen er fundet fire paddearter, hvoraf spidssnudet frø står opført på listen over beskyttede dyrearter jf. EF-Habitatdirektivets bilag VI.

I nærværende lokalplan er der opstillet en række principper og vejledninger, dels til overholdelse af EF-Habitatdirektivets artikel 12, således at nybyggeri i lokalplanområdet ikke beskadiger eller ødelægger den beskyttede arts yngle- og rasteområder, dels for at skabe gode livsbetingelser for arterne. Der er udpeget spredningskorridorer i forbindelse med beskyttede søer og moser til sikring af leve- og ynglesteder for padderne. Ligeledes er der vejledning for pleje og vedligeholdelse af korridorerne og vådområderne samt krav til byggeriets gennemførelse.

Se bilag B: Beskyttede dyrearter i henhold til EF-direktiv.

Beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven § 3

Frederiksborg Amt har inden for lokalplanområdet gennemført en registrering af beskyttede naturtyper, som moser og søer. Disse naturtyper er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Registreringen fremgår af kortbilag nr. 2.

Der skal respekteres en afstand på 5 m mellem de naturbeskyttede områder og skel til den enkelte grund eller fællesareal. I denne bræmme må der ikke ske beplantning, gødskning, sprøjtning, dræning mv. Der kan hensynsfuldt slås græs et par gange om året uden for yngleperioden.

Fra naturområdets afgrænsning og til nærmeste byggefelt skal der være yderligere 10 m, således at boligerne placeres mindst 15 m fra områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Forsyningsanlæg skal respektere afstanden på 15 m fra naturområdernes afgrænsning.

Den udførte registrering skal betragtes som en tilkendegivelse, idet det er den til enhver tid gældende tilstand af et areal, der er afgørende for, om et areal er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Se bilag B.

Jordforurening

Græsted-Gilleleje Kommune har gennemført arkivgennemgang af ejendommene i lokalplanområdet og er ikke bekendt med forurening.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres jordforurening eller affaldsdepoter, skal arbejdet straks standses og Græsted-Gilleleje Kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelsesloven § 21, samt i henhold til jordforureningslovens bestemmelser.

Museumslov

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet jf. Museumslovens § 27. Eventuelle fund skal straks anmeldes til Gilleleje Museum. Gilleleje Museum kan efter aftale foretage prøvegravninger, inden byggeri igangsættes.

Regionplan for Frederiksborg Amt

Boligområder

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Skovrejsningsområde

En del af området er udpeget til skovrejsning i Regionplan 2001. Afgrænsningen af skovrejsningsområdet er vist på kortbilag nr. 2.

Drikkevandsinteresser

En del af området er kildepladszone, dvs. beskyttelseszone for Græsted Vandværks indvindinger i Regionplan 2001. Afgrænsningen af kildepladszonen er vist på kortbilag nr. 2.

Kildepladszonerne er de højst prioriterede områder for grundvandsbeskyttelse. I praksis betyder det, at der ikke kan gives tilladelse til:

- Erhverv, der håndterer grundvandstruende stoffer
- Nedgravning af olie- og kemikalietanke
- Nedsivning af spildevand fra anlæg med mere end 30 personer
- Nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer

Den sidste binding betyder, at overfladevand fra veje, parkeringsarealer og vendepladser ikke må nedsives.

Den øvrige del af lokalplanområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresse. Her skal den generelle grundvandsbeskyttelse opretholdes.

Græsted Omfartsvej

Hovedstadens Udviklingsråd har i 2003 besluttet at udsende et forslag til regionplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse i offentlig fremlæggelse. Forslaget omhandler etablering af en ny vej mellem Græsted og Gilleleje, herunder omfartsvej vest for Græsted, samt cykelsti langs Mårumvej gennem Harager Hegn syd for Breddam arealet.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Græsted-Gilleleje Kommunes Kommuneplan 1997 jf. Tillæg nr. 30 til Kommuneplanen.

Skoler og institutioner

Det vurderes, at der er tilstrækkelig kapacitet på Græsted Skole til at dække det nye boligområde. Institutioner vil kunne opføres på udlagte arealer til offentlige formål i nærheden af lokalplanområdet.

For at imødekomme et eventuelt senere behov for placering af daginstitutioner inden for Breddamområdet giver lokalplanen mulighed for at opføre en institution inden for lokalplanens delområder A, B eller D. Delområderne kan ses på kortbilag nr. 3.

Temaplan - Strukturplan for Breddam

Forud for kommuneplantillægget og nærværende lokalplan for Breddam nord er der udarbejdet en strukturplan for hele Breddamområdet.

Se bilag A: Sammenfatning af strukturplanen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Der er landbrugspligt på en del af arealerne, der er omfattet af lokalplanen. Det er derfor en forudsætning for planens gennemførelse, at der gives tilladelse fra Jordbrugskommissionen til, at landbrugspligten på arealerne ophæves.

Frederiksborg Amt

Vejadgang fra Mårumvej

Mårumvej er amtsvej og administreres af Frederiksborg Amt. Det er derfor en forudsætning for planens gennemførelse, at Frederiksborg Amt giver tilladelse til etablering af en ny vejadgang til lokalplanområdet fra Mårumvej.

Natur og Miljø

Ved gennemførelse af tiltag, der kan medføre ændring af arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3, skal der indhentes dispensation fra Frederiksborg Amt.

Lokalplan 16.33 for boligområde(nord) i Breddam, Græsted

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 444 af 10. juni 2003 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende rammebestemmelser for Boligområde B26, Breddam i Græsted, som afgrænset på kortbilag 1.

§ 1 Rammelokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At udlægge området til boligformål med tilhørende daginstitution eller andre offentlige institutioner
- 1.2 At fastlægge boligudbygningen med fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, række- og klyngehuse samt etagebebyggelse
- 1.3 At skabe mulighed for flere alternative boligtyper inden for samme delområde
- 1.4 At fastlægge områdets byggeområder som delområde A, B, C og D
- 1.5 At fastlægge den overordnede sti- og vejstruktur inden for området under hensyntagen til landskab og trafiksikkerhed
- 1.6 At fastholde og styrke områdets grønne karakter som kuperet plejet landskab med beskyttede naturtyper karakteriseret som åbent land med spredt beplantning, eng, overdrev, søer og moser
- 1.7 At sikre bevaring af områdets moser og søer, der er beskyttede naturtyper
- 1.8 At sikre yngle- og rasteområder for områdets beskyttede dyrearter

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Matrikel nr. 6 eu, 6ev, 6ex og 6 v, Græsted By, Græsted sogn.

Del af matrikel nr. 5 c, 6 s og vejarealet Breddam, der er udlagt i 1 f, 1 h, 1 r, 1 s, 1 t, 5 c, 5 g, 5 h og 6 s, alle af Græsted by, Græsted sogn samt alle matrikler, der efter den 1. marts 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med fælles friarealer og naturområder.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

Der må, bortset fra ejendomme til etagebebyggelse, kun opføres én bolig pr. ejendom.

3.2 Inden for henholdsvis delområderne A, B, C og D kan der indrettes et fælleshus til fælles brug for beboerne inden for det enkelte delområde eller for dele af det samlede lokalplanområde.

3.3 Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet udøves virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, dog under forudsætning af:

- At virksomheden drives af ejeren af boligen
- At virksomheden ikke er til ulempe for de omkringboende
- At virksomheden ikke ved støv, røg, lugt eller støj er til gene for omgivelserne
- At den andel, der benyttes til erhverv, højst udgør 1/3 af bruttoetagearealet for den pågældende bolig
- At der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

Område I

Delområde A

- 3.4 Området må kun anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, række- eller klyngehuse eller etagebebyggelse.
- 3.5 Inden for delområdet kan Byrådet tillade, at der kan opføres en daginstitution eller en beboelse for særlige grupper af unge, ældre eller særlige behovsgrupper med fælles- eller institutionslignende lokaler.

Delområde B

- 3.6 Området må kun anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, række- eller klyngehuse.
- 3.7 Inden for delområdet kan Byrådet tillade, at der kan opføres en daginstitution eller en beboelse for særlige grupper af unge, ældre eller særlige behovsgrupper med fælles- eller institutionslignende lokaler.

Område II

Delområde C

- 3.8 Området må kun anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, række- eller klyngehuse.

Delområde D

- 3.9 Området må kun anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse sammenbygget med carport.
- 3.10 Inden for delområdet kan Byrådet tillade, at der kan opføres en daginstitution eller en beboelse for særlige grupper af unge, ældre eller særlige behovsgrupper med fælles- eller institutionslignende lokaler.

§ 4 Udstykning

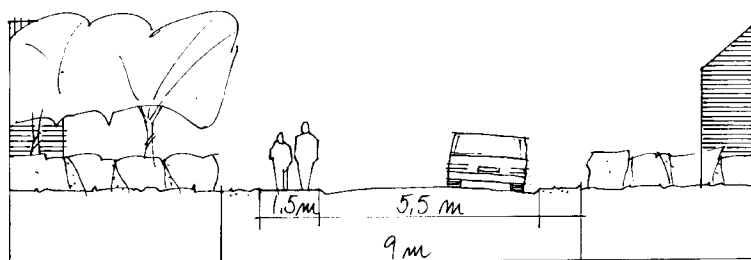
- 4.1 Udstykninger må kun foretages på baggrund af en samlet udstykningsplan for hvert delområde A, B, C og D.
- Hvis det enkelte delområde opdeles mellem flere bygherrer, skal der foreligge en udstykningsplan for hvert mindre delområde.
- 4.2 Der skal i forbindelse med udstykning redegøres for grundstørrelser, eventuelle andele i fællesareal og fremtidig anvendelse af arealerne, herunder arealer til placering af mindre bygninger m.v.
- 4.3 Ejendomme til fritliggende enfamiliehuse (åben, lav) skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m².
- 4.4 Ved videreudstyknings af de enkelte ejendomme i en tæt-lav bebyggelse skal der sikres den enkelte bolig et passende ude-areal, og grundstørrelsen skal minimum være 400 m² pr. bolig. En del af dette grundareal kan dog indgå i bebyggelsens fællesareal.
- Ejendomme til daginstitutioner skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 3000 m².
- 4.5 Naturområder, fællesarealer, vej, sti og parkeringsarealer udstykkes som selvstændige matrikler.
- 4.6 Vejen Breddam udstykkes som selvstændig matrikel.
- Ejendomme, der i dag indeholder areal til vejen Breddam, vil ved udstykning af vejarealet til selvstændig matrikel opretholde de samme bebyggelsesmuligheder som inden vejens udstykning.
- 4.7 Ved udstykning af matrikel nr. 6 s, Græsted By skal det sikres, at der etableres direkte vejadgang til matrikel nr. 5 e, Græsted By, der ligger vest for lokalplanområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til delområde I må kun ske fra Mårumvej som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.2 Vejadgang til delområde II må kun ske fra Dønnevældevej via vejen Breddam, som vist på kortbilag nr. 3.

- 5.3 Der udlægges vejarealer, herunder en stamvej S-S, som vist på kortbilag nr. 3, i en bredde af 9 m.

Vejarealerne indrettes i princippet som vist på nedenstående skitse med en kørebanebredde på 5,5 m, fortov på 1,5 m i den ene side af vejen og græsrabatter på 1 m i begge sider af vejen.



Vejsnit

- 5.4 Inden for lokalplanområdet skal der sikres mulighed for adgang til samtlige ejendomme fra vejene.
- Eksisterende boliger, som i dag har vejadgang fra Mårumvej, vil først miste denne vejadgang, når ejendommen ændres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 5.5 Der skal sikres vejadgang til matrikel nr. 5 e, Græsted By (uden for lokalplanområdet), som vist på kortbilag nr. 1. Vejadgang via Breddams forlængelse til ejendommen matr.nr. 6m (uden for lokalplanområdet) skal sikres indtil planerne for rammelokalplanområde 16.34R er realiserede.
- 5.6 Kantstensspring kan kun udformes som revir med tre rækker chaussesten af hensyn til padders vandringer i området.
- 5.7 Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- Der udlægges areal til stierne a-b, c-d og e-f i en bredde af 5 m. Stierne skal anlægges med fast belægning som fliser eller asfalt i en bredde af 3 m.
- Øvrige stier g-h, i-j, k-l og m-n udlægges i en bredde af 3 m med fast belægning som fliser eller asfalt i en bredde af 2,5 m.
- 5.8 Ved bebyggelse til fritliggende enfamiliehuse skal der som minimum etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne må kun etableres på egen grund eller på fælles parkeringsareal.
- Ved bebyggelse til dobbelt, række- og klyngehuse skal der som minimum etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig på egen grund eller på fælles parkeringsareal.

Ved etageboligbebyggelse skal der som minimum etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig på egen grund eller på fælles areal.

Ved bebyggelse til fælleshuse skal der som minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 10 m² etageareal.

Ved daginstitutioner skal der som minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m².¹

5.9 Der skal anlægges vendepladser med en principiel placering og udformning som vist på kortbilag nr. 3. Vendepladser skal dimensioneres som anvist i vejreglerne.

5.10 Veje, parkeringsarealer og vendepladser skal udformes med en tæt belægning, som fliser eller asfalt.

Afledning af overfladevand fra disse arealer og stiarealer skal ske i overensstemmelse med § 6.4.

5.11 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning.²

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet opstilles bygninger eller etableres anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning og drift, herunder transformerstationer.

Transformerstationer og lignende må kun placeres, så de indgår som en naturlig del af området f.eks. skjult af beplantning eller nedgravet. Placering skal godkendes af byrådet.

6.2 Forsyningsledninger må kun fremføres i jord.

6.3 Forsyningsanlæg skal overholde en mindsteafstand på 10 m fra søer og vandhuller, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Områderne er vist på kortbilag nr. 2.

6.4 Sanitært spildevand og overfladevand fra tagflader, vej- og stiarealer skal bortledes i overensstemmelse med Bilag C, Jordbundsforhold og spildevand. Vand fra omfangsdræn afledes på samme måde som tagvand. Der skal reserveres areal til regnvandsbassin som vist på kortbilag nr. 3, 4a og 4b.

¹ Der henvises til Græsted-Gilleleje Kommunes parkeringsfondvedtægt.

² Vej- og belysningsprojekter for de enkelte boligområder skal godkendes af Græsted-Gilleleje Kommune.

6.5 Der må ikke opføres bebyggelse inden for el-ledningens tracé, der er vist på kortbilag nr. 2.

Tracéet omfatter 10 m på hver side af elledningen.

6.6 Etablering af forsyningsanlæg må ikke medføre drænende effekt eller varig grundvandssænkning og skal i øvrigt anlægges som beskrevet i bilag B under sikring af vådområder.

6.7 Der må ikke opsættes udvendige antenner.

§ 7 **Rekreative- og ubebyggede arealer**

7.1 Der udlægges rekreative arealer i form af naturområder og grønne fælles friarealer som vist på kortbilag 3.

Områderne skal bl.a. sikre yngle- og rasteområder for dyrearter beskyttet af EF-habitatdirektiv. Arealerne må ikke bebygges eller befæstes. Dog må stierne befæstes, som nævnt i § 5.7.

Naturområder - det grønne sammenhængende bånd

7.2 Naturområderne skal bevares og plejes som naturområder. Der må ikke anvendes kunstgødning eller pesticider. Ny beplantning må kun bestå af lystræer som eg, birk, pil og el og skal godkendes af Byrådet efter en samlet plan.

Ny beplantning i naturområderne skal etableres efter principperne, der er beskrevet i bilag B om beskyttede dyrearter. Beplantning indenfor grænserne af områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens generelle beskyttelse (vandhuller, søer og moser) må ikke ske uden forudgående dispensation fra Frederiksborg Amt.

Ny beplantning må kun bestå af lystræer som eg, birk, pil og el og skal godkendes af Byrådet efter en samlet plan.

7.3 Søer og vandhuller, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, er vist på kortbilag nr. 2.

Der må ikke udledes overfladevand fra befæstede arealer direkte til § 3 beskyttede søer og moser jf. naturbeskyttelsesloven og andre områder som er ynglested for spidssnudet frø. Der må ikke etableres ny beplantning, der har drænende effekt på søerne og vandhullerne.

Der må ikke beplantes nærmere end 5 m fra søer og vandhuller. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 15 m fra disse områder, hvilket er vist på kortbilag nr. 2.

- 7.4 Langs med Mårumvej i delområde A og B skal der etableres en støjafskærmning på minimum 2,5 m i højden. Støjafskærmningens omfang revurderes efter etableringen af omfartsvejen.

I delområde D skal der etableres støjafskærmning ved placering af bebyggelse nærmere end 100 meter fra omfartsvejen.

Byggelinier på 15 m fra naturområder omfattet af naturbeskyttelsesloven skal overholdes.

Grønne fælles friarealer

- 7.5 Beplantning og disponering af de fælles friarealer må kun ske efter en samlet plan for hvert delområde, der skal godkendes af Byrådet.

- 7.6 Beplantninger må kun bestå af buske og træer af egnstypiske arter som f.eks. eg, birk, pil og el.

Havearealer

- 7.7 Der må ikke etableres levende hegn eller hække i skel mod fælles friarealer og naturområder. Dog er det tilladt at opsætte et max 1,2 meter højt dyrehegn 10 meter inde på egen grund mod fælles friarealer og i en afstand af minimum 40 cm fra vej, sti og naboskel. Der må ikke etableres faste hegn indenfor lokalplanområdet.

- 7.8 Beplantning i naboskel skal udføres som løvfældende hegn eller træer af egnstypiske arter som eg, birk, pil og el.

- 7.9 Terrænregulering på mere end +/-0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets forudgående tilladelse.

- 7.10 Udendørs oplagring må ikke finde sted. På alle ubebyggede arealer må der ikke henstilles kølbåde samt uregistrerede biler, trailere, lastbiler eller campingvogne.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Ny bebyggelse kan opføres som:

- Fritliggende enfamiliehuse
- Dobbelthuse
- Række- og klyngehuse
- Etagebebyggelse
- Daginstitution eller andre offentlige institutioner

Delområde A

8.2 Inden for delområde A fordeles etagehøjder og boligtyper på arealet således:

Areal nr.	A1	A2	A3	A4
Etageantal	1½ - 2	2	2½	2½
Fritligg. enfam. huse	x		x	
Rækkehuse	x	x		x
Klyngehuse		x		
Etagebyggeri			x	x
Institution			x	x

8.3 Boligbebyggelse til fritliggende enfamiliehuse

Inden for områder til fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

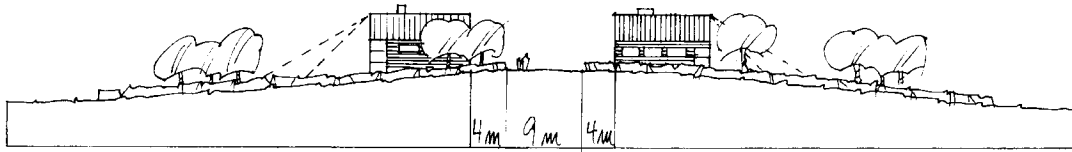
Bygningshøjden på 1½ til 2 etages boliger må ikke overstige 10 meter, mens bygningshøjde på 2½ etages byggeri maksimalt må være 12 meter over terræn.

8.4 Fritliggende enfamiliehuse skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvejen i en afstand af 4 meter fra vejskel.

8.5 Facader eller gavl kan opføres i en afstand af 2,5 meter fra det østlige naboskel for at opnå attraktive udearealer – også hvis det skrå højdegrænseplan ikke kan overholdes.

8.6 På grund af boligernes nære placering ved Mårumvej kan Byrådet i hvert enkelt tilfælde stille krav om, at byggematerialerne skal være særligt velegnede til at isolere boligen mod støj.

- 8.7 Boligbebyggelse af række- og klyngehuse
- Inden for områder til række- og klyngehuse må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 35.
- Boligbebyggelse må opføres fra 1½ til 2½ etager med en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 8,5 meter og 12 meter over terræn.
- 8.8 Dobbelthuse, række- og klyngehuse skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvejen i afstand af 4 meter fra vejskel.
- 8.9 Klyngehuse må opdeles i boliggrupper af maksimalt 3 boliger. Den enkelte boligs gavlbredde må maksimalt være 8 meter og facadelængden maksimalt 12 m.
- 8.10 Rækkehuse må opdeles i boliggrupper af maksimalt 5 huse. Den enkelte boligs gavlbredde må maksimalt være 8 meter og facadelængden maksimalt 12 m.
- 8.11 For række- og klyngehuse skal overdækning af parkeringsarealer ske efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.
- 8.12 På grund af boligernes nære placering ved Mårumvej, kan Byrådet i hvert enkelt tilfælde stille krav om, at byggematerialerne skal være særligt velegnede til at isolere boligen mod støj.
- 8.13 Etageboligbebyggelse
- Inden for områder til etagebebyggelse må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 40.
- Boligbebyggelsen skal opføres i 2½ etager med en maksimal bygningshøjde på 12 meter over terræn.
- 8.14 Etagebebyggelse skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvejen i en afstand af 4 meter fra vejskel.
- 8.15 For etagebebyggelse skal overdækning af parkeringsarealer ske efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.
- 8.16 På grund af boligernes nære placering ved Mårumvej kan Byrådet i hvert enkelt tilfælde stille krav om, at byggematerialerne skal være særligt velegnede til at isolere boligen mod støj.



Skitsen viser bebyggelsen placeret 4 m fra vejskel

Delområde B og C

8.17 Inden for delområde B fordeles etagehøjder og boligtyper på arealet således:

Areal nr.	B1	B2
Etageantal	1½ - 2	1-1½
Fritligg. enfam. huse	x	x
Rækkehuse/Klyngehuse	x	x

8.18 Inden for delområde C fordeles etagehøjder og boligtyper på arealet således:

Areal nr.	C1	C2	C3
Etageantal	1½	1½	1
Fritligg. enfam. huse	x	x	x
Rækkehuse		x	
Klyngehuse		x	
Dobbelthuse	x		

8.19 Boligbebyggelse til fritliggende enfamiliehuse

Inden for områder til fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Boliger må opføres fra 1 til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 8,5 meter og 10 meter over terræn.

8.20 Fritliggende enfamiliehuse skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvejen i en afstand af 4 meter fra vejskel.

8.21 Facader og gavle må opføres i en afstand af 2,5 meter fra det østlige naboskel for at opnå attraktive udearealer – også hvis det skrå højdegrænseplan ikke kan overholdes. .

8.22 Boligbebyggelse af dobbelt-, række- og klyngehuse

Inden for områder til dobbelt-, række- og klyngehuse må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 35.

Fritliggende enfamiliehuse skal opføres i 1-1½ plan og med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter over terræn.

8.23 Dobbelt-, række- og klyngehuse skal opføres med gavl eller facade parallelt med adgangsvejen i en afstand af 4 meter fra vejskel.

Boligbebyggelse må opføres fra 1 til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 8,5 meter og 10 meter over terræn.

8.24 Klyngehuse må opdeles i boliggrupper af maksimalt 3 boliger. Den enkelte boligs gavlbredde må maksimalt være 8 meter og facadebredden maksimalt 12 m.

8.25 Rækkehuse må opdeles i boliggrupper af maksimalt 5 huse. Den enkelte boligs gavlbredde må maksimalt være 8 meter og facadebredden maksimalt 12 m.

8.26 For række- og klyngehuse skal overdækning af parkeringsarealer ske efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.

8.27 På grund af boligernes nære placering ved Mårumvej, kan Byrådet i hvert enkelt tilfælde stille krav om, at byggematerialerne skal være særligt velegnede til at isolere boligen mod støj.



Skitsen viser bebyggelse placeret 2,5 meter fra naboskel.

Delområde D

8.28 Inden for delområde D fordeles etagehøjder og boligtyper på arealet således:

Areal nr.	D1	D2
Etageantal	1-1½	1-1½
Fritligg. enfam. huse	x	x
Dobbelthuse	x	x
Institution		x

8.29 Boligbebyggelse til fritliggende enfamiliehuse

Inden for områder til fritliggende enfamiliehuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

8.30 Boliger må opføres i 1-1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter over terræn.

8.31 Fritliggende enfamiliehuse skal opføres med gavl parallelt med adgangsvejen i byggelinien 4 meter fra vejskel.

8.32 Boligbebyggelse af dobbelthuse

Inden for områder til dobbelthuse må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 35.

Boliger må opføres i 1-1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter over terræn.

8.33 Ved dobbelthuse skal en af boligerne opføres med gavl parallelt med adgangsvejen i en afstand af 4 meter fra vejskel og skal sammenbygges med fælles carporte.

8.34 Facaderne på dobbelthusene skal forskydes med en afstand på minimum 2 meter.

8.35 På grund af boligernes nære placering ved omfartsvejen i vest kan Byrådet i hvert enkelt tilfælde stille krav om, at byggematerialerne skal være særligt velegnede til at isolere boligen mod støj.

Delområde D2

Særlig for dette delområde gælder, at:

- 8.36 Eksisterende boligbebyggelse og eksisterende ridehal inden for delområde D2 kan udstykkes, med mulighed for bygningsændringer og tilbygninger samt ændret anvendelse, efter byrådets godkendelse af det konkrete projekt.

Fællesbestemmelser

Småbygninger som udhuse og carporte

- 8.37 Ved fritliggende enfamiliehuse må der opføres carporte og udhuse på maksimalt 40 m².
- 8.38 Ved dobbelt-, række- og klyngehuse og etageboligbebyggelse må der opføres carporte og udhuse på maksimalt 30 m² pr. bolig.
- 8.39 Ved bebyggelse til række- og klyngehuse, samt etageboligbebyggelse skal det tilstræbes, at der etableres en eller flere samlede bebyggelser til småbygninger.
- 8.40 Carporte og udhuse skal placeres minimum 5 meter fra vejskel.

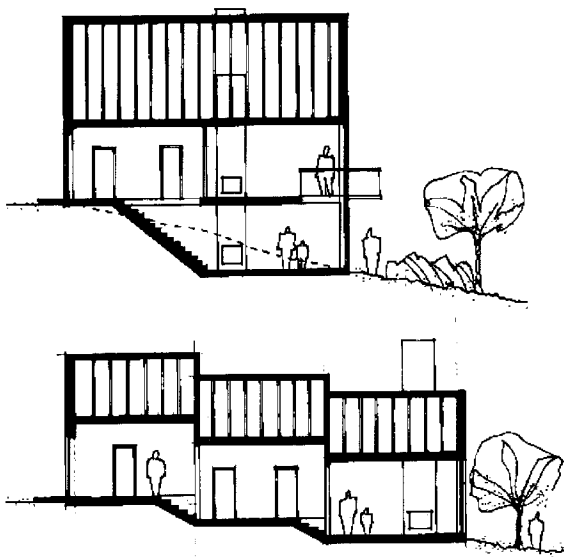
Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.

Kælder

- 8.41 Der må ikke etableres kælder under terræn.

Forskudte etager – niveauplaner

- 8.42 Boligerne kan opføres i forskudte planer, hvor det naturlige terræn giver mulighed herfor.
- 8.43 Der skal med byrådets godkendelse fastlægges et niveauplan for den enkelte bolig og flere niveauplaner for boliger med forskudte etager. Se også § 7.9.
- 8.44 Der kan etableres omfangsdræn i nødvendigt omfang. Vand fra dræn afledes på samme måde som tagvand. Se også § 6.4



Skitsen viser bebyggelse, der udnytter det kuperede terræn til en ekstra parterreetage og forskudte planer

- 8.45 **Støj**
 Det skal sikres, at støjbelastning fra trafikstøj fra eksisterende veje i boligområder ikke overstiger 55 dB(A).

§ 9 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 9.1 Facader skal fremstå i blank eller pudset tegl, pudset beton eller beklædes med træ eller eternitplader.
 Facader må ikke udføres som trimpelkonstruktion.
- 9.2 Pudsede eller malede overflader skal holdes i farverne sort, grå, hvid eller jordfarverne terra di sienna, umbra, okker, engelsk- eller svenskrød eller dodenkop.
- 9.3 Mindre bygningsdele kan beklædes med andre materialer som fx zink.
- 9.4 Åbne trappe- og lysskakter skal forsynes med ramper eller skrå rør, som padderne kan kravle på/i. Afløbsriste udformes med en lille hulstørrelse (max. 7x7 mm) eller i forbindelse med tagnedløb ved at hæve risten ca. 5 cm over terræn.
- 9.5 Tage kan udføres som flade tage, sadeltage eller med ensidig taghældning.
- 9.6 Synlige tage skal beklædes med uglaserede teglsten eller med tagpap med pyntelister.

9.7 Carporte og udhuse kan udføres med flade tage, sadeltage eller tage med ensidig taghældning.

Tage skal beklædes med uglaserede teglsten, tagpap med pøntelister eller bølgeplader.

Der stilles ingen krav til konstruktioner og gavl- og facadematerialer for carporte og udhuse.

9.8 Skilte og reklamer skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Grundejerforeninger

10.1 Der skal oprettes én grundejerforening for hvert delområde (A-D) med medlemspligt for samtlige grundejere.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af boligerne inden for det enkelte delområde er taget i brug, eller når Byrådet kræver det.

10.3 Grundejerforeningen / grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 7 nævnte arealer og beplantninger.

10.4 Grundejerforeningen / grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af de private fælles veje og stier, herunder almindelig renholdelse og vinterrenholdelse.

10.5 Grundejere inden for lokalplanområdet har pligt til at overdrage de i § 7 nævnte arealer til grundejerforeningen / grundejerforeningerne.

10.6 Grundejerforeningen / grundejerforeningerne er forpligtet til at overtage/erhverve naturarealerne og fællesarealerne.

10.7 Grundejerforeningens / grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

10.8 Der skal oprettes et laug for naturområdet, stier og veje, som skal varetage driften og vedligeholdelsen af disse. Der skal være repræsentanter fra hver grundejerforening i lauget.

10.9 Der skal oprettes et spildevandslaug, der skal varetage drift og vedligehold af områdets fælles private anlæg for afledning af spildevand, hvis dette foregår i privat regi.

§ 11 Betingelse for udstedelse af byggetilladelse

- 11.1 Før udstedelse af byggetilladelse skal der inden for de enkelte boligområder foreligge en af byrådet godkendt samlet bebyggelses- og byggemodningsplan.
- 11.2 For række- og klyngehuse samt etageboligbebyggelse skal der foreligge en godkendt plan for den enkelte boligbebyggelse, fællesarealer, opholdsarealer, stier, vej og parkering.
- 11.3 Inden påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejdet kan der stilles krav om udførelse af nødvendige foranstaltninger for bevarelse af beskyttede søer og vandhuller samt for bevarelse af yngle- og rasteområder for beskyttet dyreart, som beskrevet i bilag B.

§ 12 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning med fjernvarme.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kabelført fællesantenneanlæg.
- 12.3 Ny bebyggelse ud til Mårumvej må ikke tages i brug, før der er foretaget støjmålinger og etableret støjafskærmning.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget beplantning og disponering af de fælles friarealer efter en samlet plan for hvert delområde. Planerne skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1 Ny vejtilslutning til lokalplanområdet fra Mårumvej skal godkendes af vejmyndigheden Frederiksborg Amt.

§ 14 Retsvirkninger

- 14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstyckes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.
- 14.4 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 15

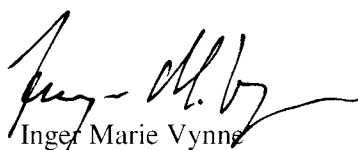
Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Lokalplanen er vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 30. august 2004.

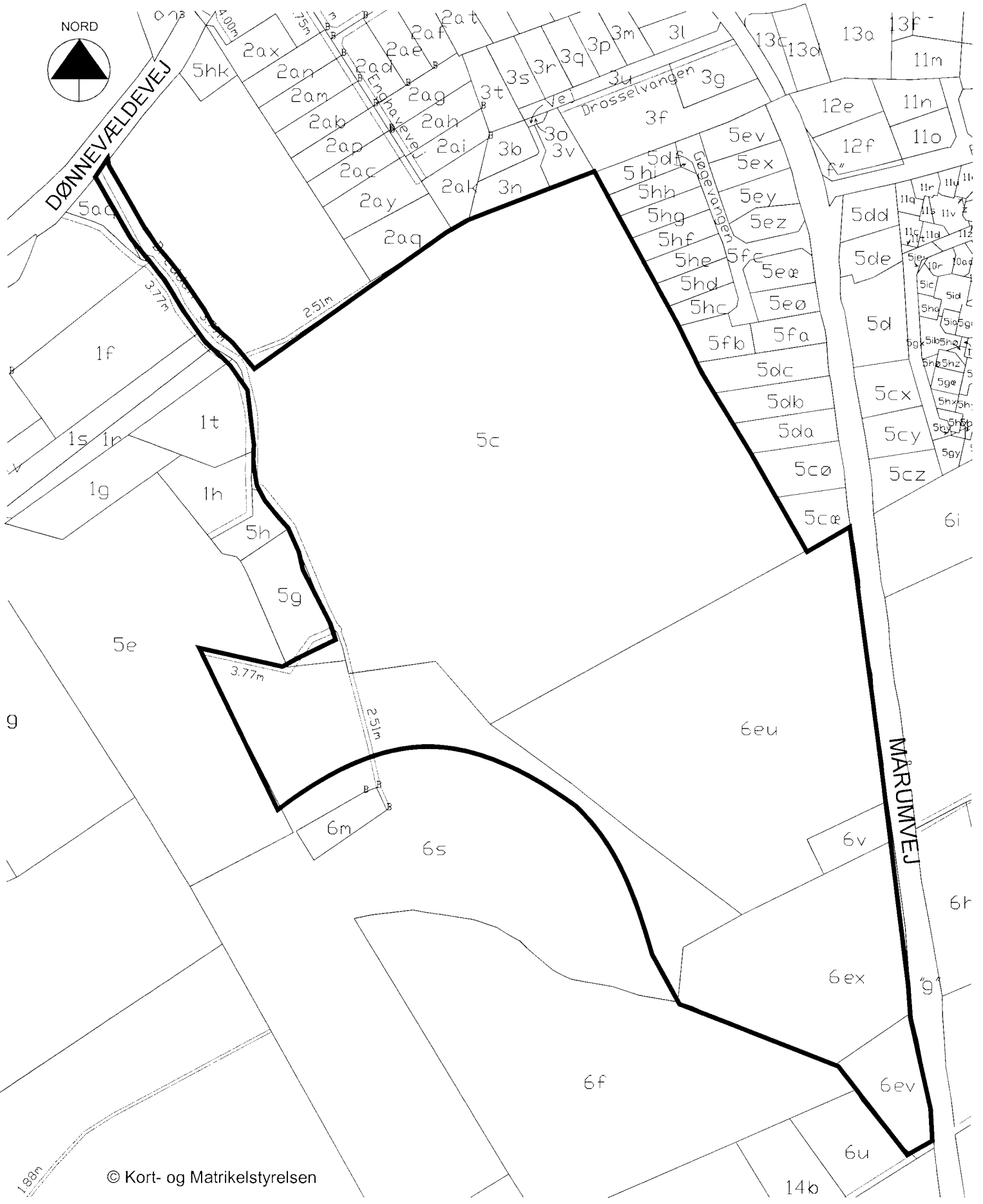
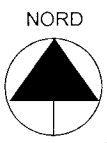
På Byrådets vegne




Jannich Petersen
borgmester



Inger Marie Vynne
vice kommunaldirektør

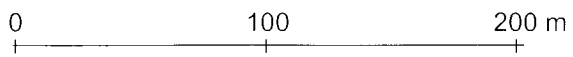


© Kort- og Matrikelstyrelsen

 Områdegrænse




Græsted-Gilleleje Kommune
Lokalplan nr. 16.33
Boligområde, Breddam(nord), Græsted






Kortbilag nr. 1
Matrikelkort





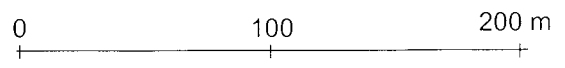
© Græsted-Gilleleje Kommune

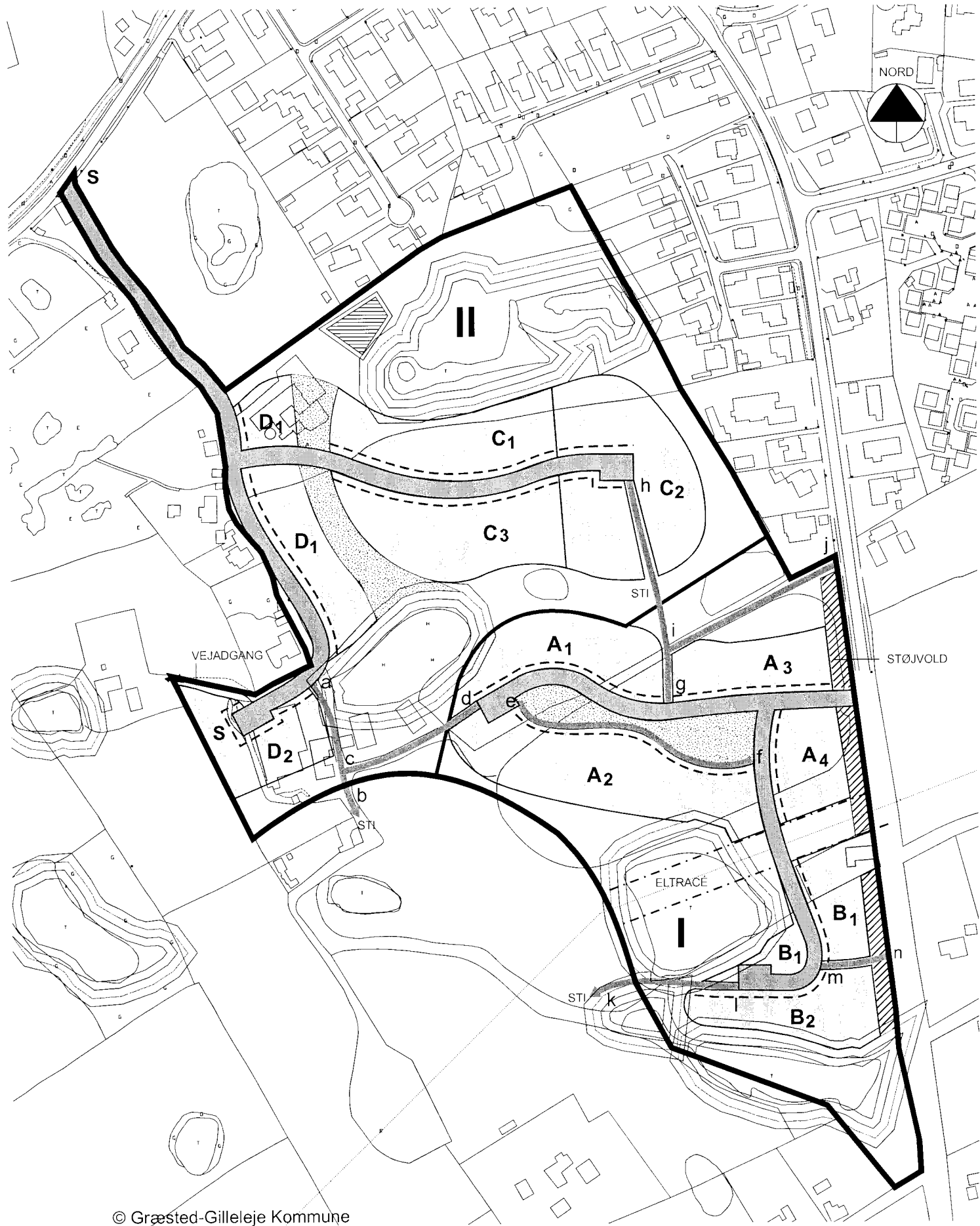
-  Områdegrænse
-  Kildepladszone
-  søer og moser med §3 beskyttelse

-  Skovrejsningsområde
-  Eltracé
-  100 m afstandszone fra projekteret omfartsvej
-  mose
-  overdrev







Græsted-Gilleleje Kommune
 Lokalplan nr. 16.33
 Boligområde, Breddam(nord), Græsted






Kortbilag nr. 2
Områdets bindinger





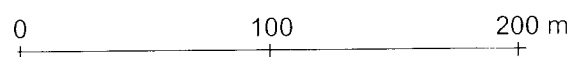
© Græsted-Gilleleje Kommune

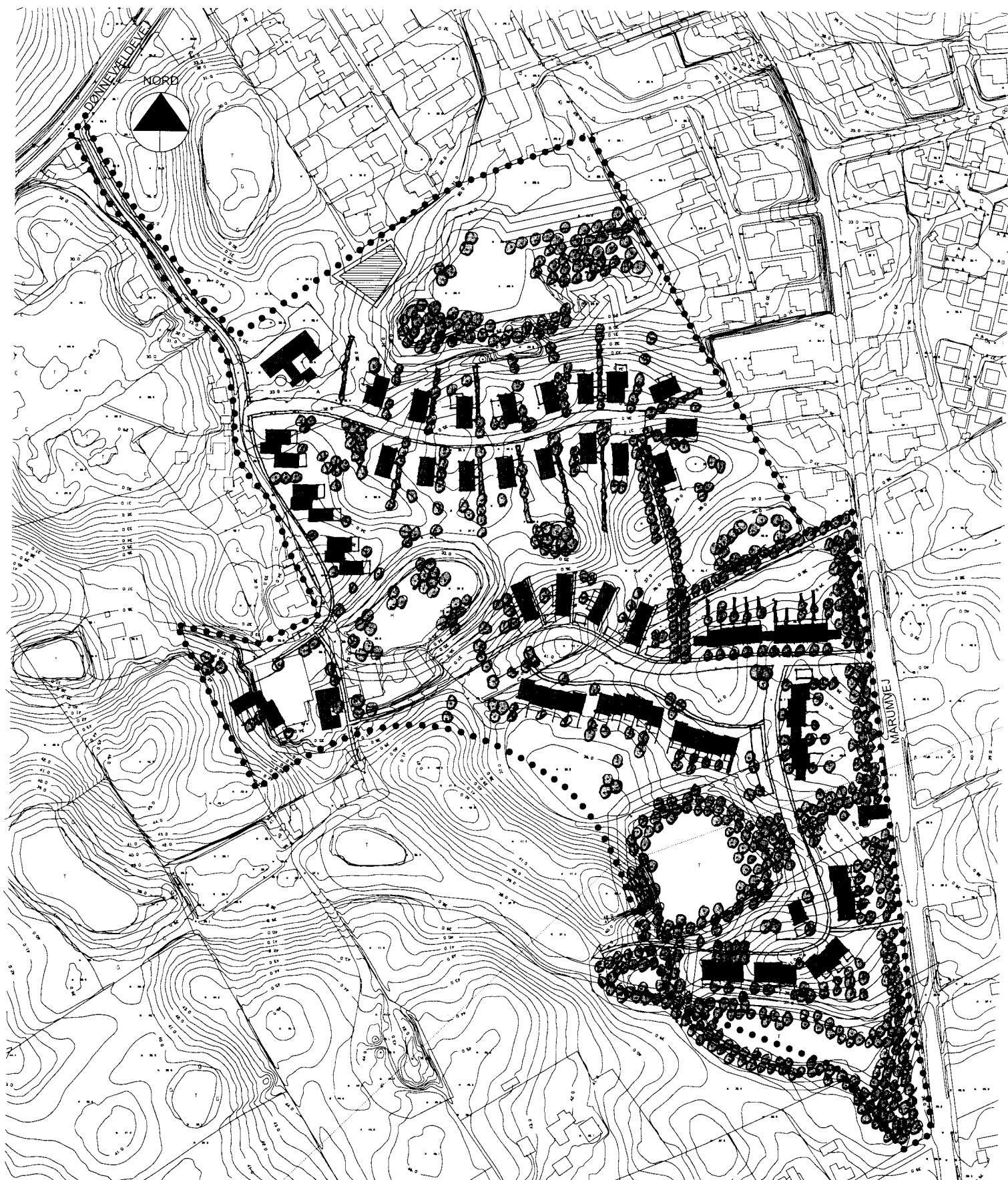
-  Områdegrænse
-  Delområdegrænse og nr.
-  Områder til bebyggelse
-  Fælles friareal
-  Naturområder
-  Støjvold

-  Eltracé
-  Veje med fortov
-  Stier
-  Facadebyggelinie
-  Regnvandsbassin

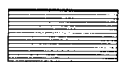
Græsted-Gilleleje Kommune
 Lokalplan nr. 16.33
 Boligområde, Breddam(nord), Græsted

Kortbilag nr. 3
Administrationskort

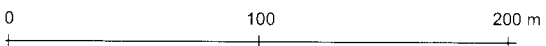




© Græsted-Gilleleje Kommune



Regnvandsbassin

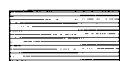


Græsted-Gilleleje Kommune
Lokalplan nr. 16.33
Boligområde, Breddam(nord), Græsted

Kortbilag nr. 4a
Illustrationsplan - alternativ A



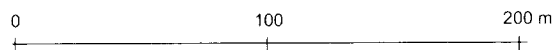
© Græsted-Gilleleje Kommune



Regnvandsbassin

Græsted-Gilleleje Kommune
 Lokalplan nr. 16.33
 Boligområde, Breddam(nord), Græsted

Kortbilag nr. 4b
 Illustrationsplan - alternativ B



BILAG A

Sammenfatning af strukturplanen

Strukturplanens idé

Strukturplanen fastlægger et grønt areal, der løber gennem hele Breddam-området og indeholder beskyttede søer og vandhuller. Arealet består af naturområder og fælles friarealer og danner ”rygraden”, der både adskiller de enkelte boligområder og samtidig virker som et sammenbindende element.



Illustrationsplan med fremtidige boliger fra strukturplan

De enkelte boligområder ligger som "lommer" i det grønne med hver sin identitet. Boligområderne er udformet således, at alle boliger har direkte adgang til de grønne fællesarealer.

Der er mulighed for, at et område kan fremstå som et rækkehusområde, et andet som traditionelt villaområde, et tredje med landskabsvillaer uden private indhegninger, et fjerde som etagebebyggelse osv.

Som udgangspunkt følger vejene terrænets kurver, og flere steder friholdes bakketoppe som udsigtspunkter. Samtidig undgås unødige stigninger eller terrænændringer.

Indenfor det grønne bælte placeres en del af de interne stier, der skal forbinde boligområderne med hinanden og med det overordnede vej- og stisystem i Græsted.

Det har været en forudsætning for udarbejdelsen af strukturplanen, at den eksisterende bebyggelse kan indgå i planen. I nogle tilfælde ligger den eksisterende bebyggelse inden for de udpegede boligområder og i andre tilfælde inden for de områder, der foreslås udlagt til grønne områder.

Boligområderne

Strukturplanen er opdelt i 4 boligområder, der er placeret med størst mulig hensyn til natur og landskab og således at gennemkørende trafik undgås og således, at der er skabt mulighed for overskuelige individuelle boligområder med hver sin identitet.

Boligområderne ligger henholdsvis i fladt og i kuperet terræn, hvilket nogle steder muliggør en ekstra etage og forskudte planer.

For at tilpasse den kommende bebyggelse til landskabet, foreslås det at etablere en åben bebyggelse, som landskabet uhindret kan passere igennem. En del af boligerne kan ligge som landskabsvillaer spredt i landskabet for derigennem at understrege bakker og dale.

Inden for udvalgte boligområder lægges der op til en placering af villaer på uindhegnede grunde, hvor adskillelsen mellem boliger består af enkelte træer og spredte buske, og i andre boligområder er det tilladt at opføre hegn mellem de enkelte grunde.

For at naturområderne kan opleves som en naturlig del af de private haver, er det ikke tilladt at etablere hegn mod fællesarealerne.

Boligområde I

Boligområde I, der har vejadgang fra Mårumvej, er delt i to delområder af en eksisterende bolig og et vådområde.

Vejen, der har adgang fra Mårumvej, svinger blødt omkring de to bakketoppe, der friholdes som fællesområde for bebyggelsen. En sidevej passerer tæt ved naturområdet og forbinder bebyggelsesområdet med området nord for.

Bebyggelsesområdet, nord for vådområdet, er placeret i en af det grønne områdes "lommer", og bebyggelsen kan placeres omkring et grønt fællesområde, der favner områdets bakketoppe. Bebyggelsen vil ligge på et skrånende terræn, der giver mulighed for udsigt fra boligerne til naturområdet og det grønne fællesområde.

Det vurderes, at dette bebyggelsesområde er det mest fleksible mht. boligtyper på grund af det relativt flade landskab og nærheden til Mårumvej.

Det andet bebyggelsesområde ligger mellem 2 vådområder. Her vil en eventuel daginstitution kunne placeres.

Boligområde II

Boligområde II er det nordligste boligområde med vejadgang fra Dønnevældevej ad vejen Breddam. Nord for boligområdet ligger et større overdrev.

Boligområde II er underopdelt i 2 bebyggelsesområder, et langs Breddam og dennes forlængelse og et omkring en ny sidevej til Breddam.

Vejen ligger på en højderyg, og flere af bygningerne placeres på et terræn, der skrånede mod de grønne fællesarealer. Det giver dels mulighed for udsigt, mulighed for at indrette boliger med spændende planløsninger. Det skrånende terræn kan udnyttes til en delvis ekstra etage i bygningens ene ende, eller forskudte planer.

Bebyggelsesområderne adskilles af en fælles grønning til bl.a. leg, og ophold.

Den eksisterende bebyggelse indenfor området kan indpasses i planerne.

Boligområde III

Boligområde III består af 2 sideveje til stamvejen med boliger, der disponeres på hver side af vejene. Området er delt af en grønning fra nord til syd og af elledningens tracé fra øst til vest. Sidevejen mod vest danner en sløjfe omkring en markant beplantning, der foreslås bevaret. Sidevejen mod øst ender i en vendeplads.

Boligområde III er et af de mest følsomme områder inden for det samlede byudviklingsområde mht. påvirkning af det omkringliggende landskab. Der foreslås derfor en bebyggelse, der tager mest mulig hensyn til indpasning, og som sikrer en fortsat mulighed for udsigt over landskabet mod vest såvel fra bebyggelsen som fra fællesarealerne. Bygningerne foreslås placeret i øst-vest retning, så bebyggelsen ikke lukker for udsigten mod landskabet.

Inden for området findes en del eksisterende bebyggelse, der kan indpasses i planerne.

Boligområde IV

Boligområde IV ligger meget smukt placeret omkring en lille dalstrækning, der ender i en sø. Dalstrækningen og søen indgår i det grønne fællesområde, og bebyggelsen er samlet omkring 2 sideveje på hver side af fællesområdet.

Strækningen langs Mårumvej anvendes i dag til fritliggende enfamiliehuse og vil sandsynligvis fortsætte med det i mange år endnu. Når planerne for boligområde IV til sin tid realiseres, skal den eksisterende bebyggelse have vejadgang fra den nye sidevej.

Veje og stier

Hovedprincippet i planen er, at der ikke findes gennemkørende veje i området.

Boligområderne er internt forbundet med stier, og vejene er således ikke forbundet med hinanden imellem boligområderne.

Der anlægges en ny vej i samme tracé som den eksisterende grusvej Breddam. Vejen vil fungere som adgangsvej til delområde II med en fremtidig funktion som stamvej. Vejbetjening til de sydlige boligområder III og IV vil ske ad nyanlagt vej i samme tracé som en allerede eksisterende grusvej i området. Vejen vil få funktion som stamvej, hvortil der kobles sideveje.

Den samlede strukturplan for Breddam kan købes på Rådhuset i Gilleleje.

BILAG B

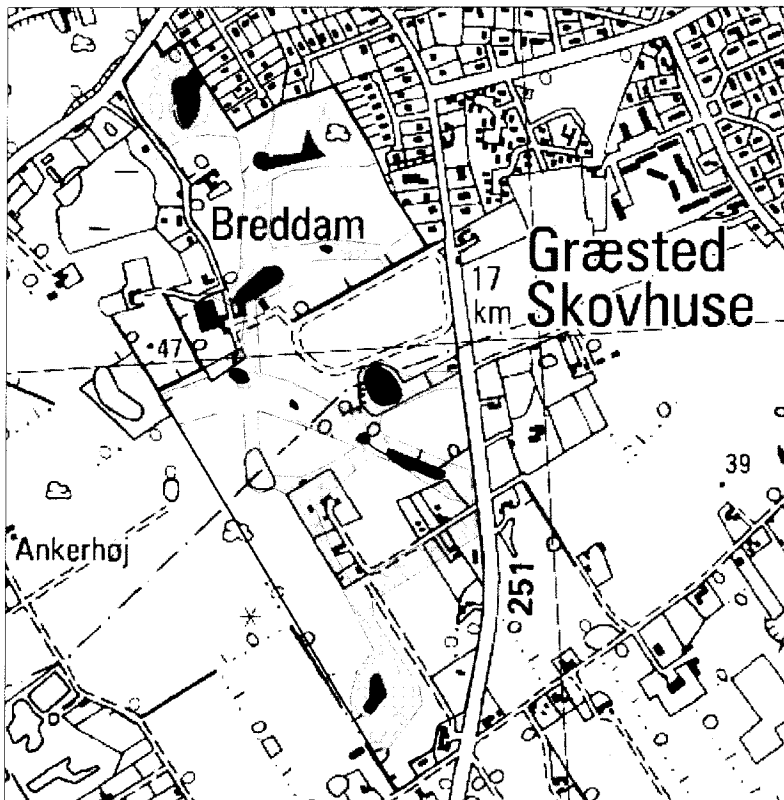
Beskyttede dyrearter i henhold til EF direktiv

Ved undersøgelsen forekomsten af padder i Breddam området er der fundet 4 paddearter, hvoraf spidssnudet frø står opført på listen over beskyttede dyrearter i EF-Habitatdirektivets bilag VI. Det betyder bl.a., at yngle og rasteområder for denne dyreart ikke må forringes.

For at skabe gode livsbetingelser for arterne er der i det følgende opstillet en række principper og vejledninger for nybyggeri i lokalplanområdet. Ved gennemførelse af alle tiltag, der kan medføre ændring af arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, skal der indhentes dispensation fra Frederiksborg Amt. Det gælder f.eks. ændringer i tilløbs- og afløbsforhold, udgravning og tilfyldning, men også tilplantning, fældning af buske og træer og anden naturpleje.

Spredningskorridorer

Lokalplanen skal sikre spredningskorridorer i princippet som vist på illustrationen. Disse korridorer skal sikre, at bestanden af spidssnudet frø og andre paddearter, efter udstykningen, kan forblive på samme niveau i Breddam som i dag.



Undersøgte lokaliteter og forslag til spredningskorridorer for padderne i området

Korridorbeplantning

Der skal etableres spredte grupper af beplantning i korridorerne, hvor padderne kan skjule sig og søge føde. Beplantningen skal omfatte hjemmehørende arter af løvtræer og buske. Ved træplantning foretrækkes lysttræer, der tillader en tæt undervegetation.

Vedligeholdelse

De grønne områder omkring vandhullerne og korridorer imellem disse skal udformes og vedligeholdes, så de er optimale for padder, navnlig spidssnudet frø. Dette indebærer sikring af arealerne med ekstensivt plejet græs og/ eller buske og løvtræer. Dræning af fugtige områder nær frøernes ynglesteder skal undgås, idet disse områder er vigtige for padderne opvækst. Græsarealerne anbefales plejet ved at græsset slås 2-3 gange om året. Gødskning og pesticider skal undgås. Anvisningerne om pleje gælder ikke de dele af korridorerne, som passerer gennem eksisterende haver.

Sikring af vådområderne

De eksisterende søer og vandhuller skal bevares. Der må ikke drænes eller beplantes omkring vandhullerne, så vandstanden påvirkes.

Det skal ved projekteringen og ved anlægstekniske foranstaltninger sikres, at etablering af forsyningsanlæg og kældre ikke medfører nogen drænende effekt eller varig grundvandssænkning. Forsyningsledninger lagt i grus kan have en drænende effekt, idet vandet fra vandhuller og lavninger bortledes i gruset. Det kan undgås f.eks. ved at indbygge tætte (ler-)membraner omkring ledningerne.

Sikring af vådområderne som levested for spidssnudet frø

Fisk, krebs, skildpadder, ænder og andre dyr må ikke udsættes eller fodres i beskyttede søer og moser eller i andre vandhuller, hvor spidssnudet frø yngler. Der skal opsættes skilte, som tydeligt anviser og forklarer dette forbud.

Der må ikke etableres nye vandløb eller rørforbindelser mellem vandhullerne, da disse kan fungere som spredningsveje for fisk.

Bevarelse af levesteder og spredningskorridorer skal prioriteres højt.

Der skal også sikres en sammenhængende forbindelse mellem levestederne for padder omkring mosepartiet lige vest for lokalplanområdet. De lavtliggende fugtige områder kan med fordel plejes ved rørhøst eller afgræsning.

Det anbefales, at der sikres øst-vest og nord-syd gående spredningskorridorer. For at forbedre ynglestedernes kvalitet bør man overveje at oprense nogle af vådområderne.

Krav til bygherre i byggefasen

På de steder i området, hvor korridorerne følger eksisterende træbevoksninger eller udyrkede områder, skal korridoren friholdes for indgreb i anlægsperioden.

Paddernes levesteder overalt i området skal bevares længst muligt uberørte. Det skal tilstræbes, at indgreb i et delområde først begynder samtidigt med byggeriet. Eventuelle indgreb i områder omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle bestemmelser kan først ske efter dispensation fra Frederiksborg Amt.

Gravearbejde tæt ved vandhuller samt gravning, der indebærer dybe grøfter, bør undgås i perioden marts til primo maj samt medio juni til medio juli. Hvis dette ikke kan undgås, skal grøfter ved hver arbejdsdags ophør efterlades med mindst én sliske /rampe på max 45 grader, hvor padderne kan kravle op. Der bør yderligere overvejes om der er behov for opstilling af midlertidige paddehegn omkring åbne grøfter beliggende indenfor 100 meter fra paddernes ynglesteder.

Undersøgelsen og materialet er udarbejdet af Amphi-Plan sommeren 2003.

Bilag C

Jordbundsforhold og spildevand

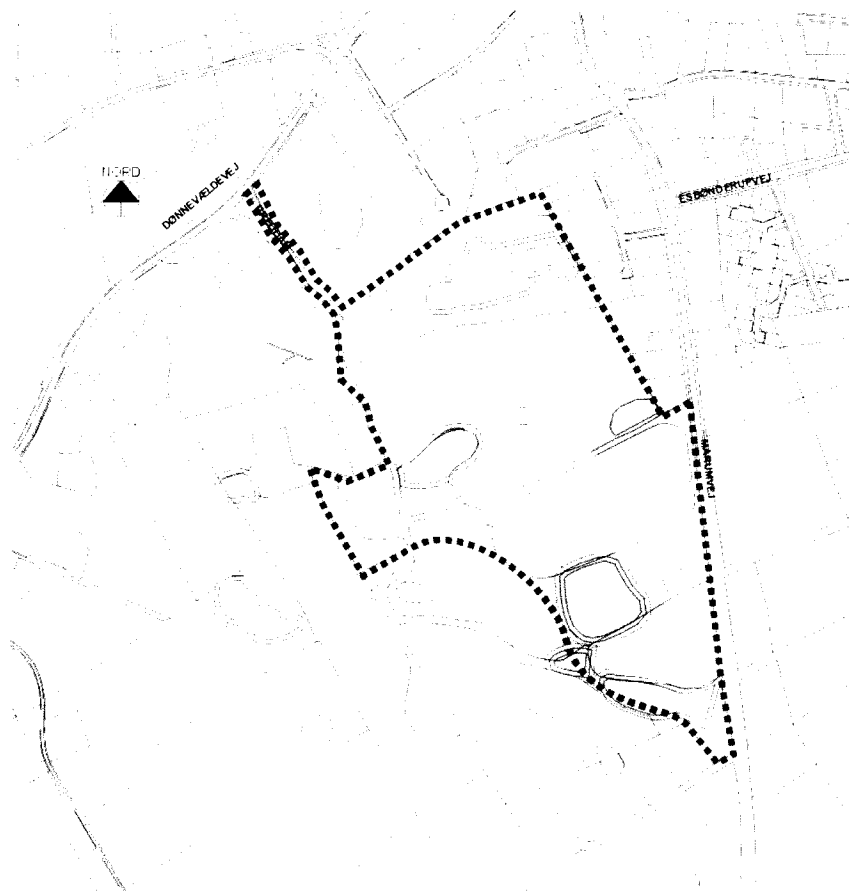
Jordbundsforhold

Der er registreret stor variation i niveauet af områdets vandspejl, som dog ikke vurderes at være det virkelige grundvandsspejl, men udsivende vand fra vandhuller samt nedsivet nedbør.

På baggrund af undersøgelserne vurderes det, at søernes vandstand er betinget af nedbør samt terrænnære vandspejl og ikke det primære grundvand.

Ved anlægsarbejderne vil der opstå mulighed for hydraulisk kontakt mellem søer/vådområder til de enkelte udgravninger (for ledninger, fundamenter etc.). Undersøgelserne tyder på, at der foregår en strømning i de øvre sandede jordlag og blødbundslag (tørv og gytje), samt i de blødbundslag, der er truffet under terræn.

De geotekniske undersøgelser har vist, at der indenfor lokalplanområdet findes arealer med bundforhold, der vanskeliggør anlægsarbejder. Arealerne er vist på nedenstående illustration. I disse områder skal funderingsformen overvejes nøje og godkendes af Byrådet.



Blødbund områder

Spildevand

Da der er tale om et relativt kuperet terræn med varierende jordbundsforhold, er området som helhed ikke velegnet til nedsvivning af overfladevand.

Der skal så vidt muligt bevares så meget overfladevand, at vandbalancen i vådområderne bevares. Dette skal sikre plante- og dyreliv i området.

For området er der følgende retningslinier:

- Afledningen af overfladevand skal så vidt muligt undgå at krydse vandskellene for de enkelte søer og moser.
- Overfladevandet skal søges bevaret i oplandet til det enkelte vådområde for at hindre afdræning af dette.

Sanitært spildevand

Sanitært spildevand føres i tætte ledningsanlæg ud af området til rensning på centralt renseanlæg.

Overfladevand fra tagarealerne og vejarealerne

Afledning af overfladevand fra tagarealer og vejarealer afledes til bassiner internt på Breddamområdet. Fra bassinet ledes vandet til eksisterende afløbssystem og videre til Lopholmrenden. Overløb fra bassinerne afledes til kunstige eller naturlige lavninger, der ikke er beskyttet af § 3 og som ikke er eksisterende yngle- eller rasteområder for spidssnudet frø.

Vandet skal passere sandfang og olieudkiller inden udledning til recipient.

Alternativt kan afledning af overfladevand fra tag- og vejarealerne ske ved:

- Afledning til øvrige ikke beskyttede vådområder i området efter konkret vurdering af effekten.
- Afledning til søer og moser, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, efter tilbageholdelse af stof i bassin, kunstige eller naturlige lavning eller lignende.

For gennemførelse af afledningen skal der træffes konkret aftale med Frederiksborg Amt.

Grundlaget for projektering af bassinerne fastlægges i samarbejde med Frederiksborg Amt.

Overfladevand fra stiarealerne

Overfladevand fra stiarealerne afledes til omkringliggende terræn uden opsamling.

Øvrige forhold

Der skal i området reserveres plads til regnvandsbassin (vist på kortbilag 3, 4a og 4b), hvor afstrømningen forsinkes, før udledning til vandløb udenfor området. Bassinet skal forsynes med sandfang og olieudskiller. Det kan etableres uden tæt membran, såfremt det kan godtgøres, at der ikke sker indsvivning af grundvand til bassinet.

Anlæg til kloak kan etableres over privat grund.

Overfladevand og drænvand, som i dag pumpes ud af områdets nordøstlige hjørne, kan efter en konkret vurdering pumpes til lavninger, søer og moser for at søge den naturlige vandstand opretholdt.