

Lokalplan nr. 77

Boligområde i Græse Bakkeby Nord

Vedtaget af Byrådet den 4. september 2001



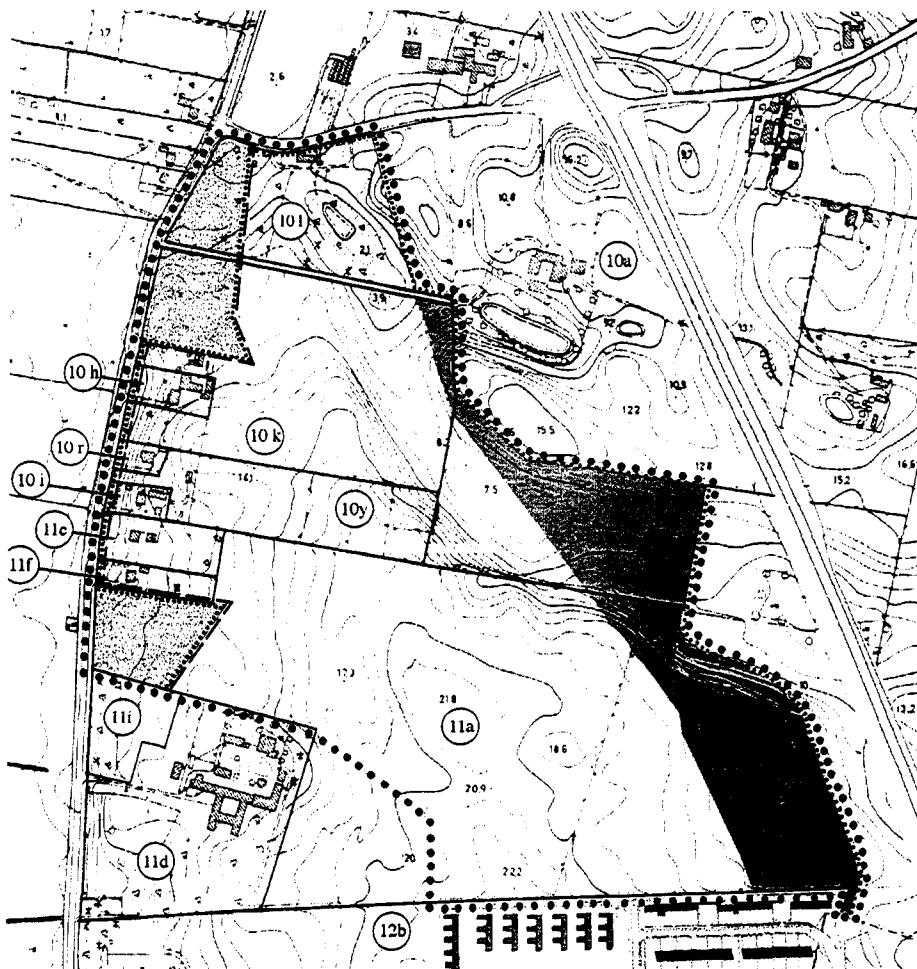
Frederikssund Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Formål og indhold	3
By- og landzoneforhold	4
Lokalplanens område	5
Bebyggelsens forhold til landskabet	5
Bebyggelsens udformning	6
Grønne områder	7
Byparken og de grønne kiler	8
Sportspladsen	9
Randarealet mod Frederikssundsvej	10
Overordnede veje	11
Lokale veje	11
Hovedstier og naturstier	12
Forholdet til anden planlægning	12
Strandbeskyttelseslinien	12
Planlægning i kystområderne	13
Kommuneplanlægning	13
Støjforhold langs Frederikssundsvej	13
Kommunens boligprogram	14
Spildevandsplan	14
Varmeforsyningsplan	14
Fortidsminder	14
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	14
Bestemmelser	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Lokalplanens område	17
§ 3 Arealanvendelse	18
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Veje, stier og parkering	18
§ 6 Forsynings- og ledningsanlæg	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 11 Grundejerforening	24
§ 12 Ophævelse af lokalplan nr. 15	24
§ 13 Aflysning af deklarationer og tilstandsservitutter	24
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	25
BILAG:	
Kortbilag 1 Matrikulære forhold og zoneforhold	
Kortbilag 2 Arealanvendelse og delområder	
Kortbilag 3 Veje, parkering og stier	
Kortbilag 4 Udstykningsplan	
Kortbilag 5 Illustrationsplan Græse Bakkeby	

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Frederikssund Kommune, Teknisk Forvaltning
Heimdalsvej 6 3600 Frederikssund tlf. 47 366530
af Tegnestuen Pakhus 12 Dampfærgevej 8 5.sal 2100 København Ø

Redegørelse lokalplan nr. 77



Lokalplanområdet

Formål og indhold

Græse Bakkeby Syd forventes snart at være udbygget og derudover er der kun ganske få ledige boligområder tilbage i kommunen. Lokalplanen for Græse Bakkeby Nord er udarbejdet som følge af byrådets ønske om at kunne imødekomme en fremtidig efterspørgsel på parcelhus- og tæt-lav grunde.

Byrådet har besluttet at udlægge areal til en ny to-sporet skole syd og øst for Torstedlund. Der planlægges for skoleområdet ved udarbejdelse af en separat lokalplan. I den forbindelse er det herværende lokalplans formål at koordinere de to lokalplaners stisystem til og fra skolen, samt at sikre opkobling af de fremtidige stier til centret, til Frederikssund Bymidte og til landskabsstierne i området.

Lokalplanens formål er desuden at sikre, at den nye bydel integreres på en naturlig måde i den eksisterende landskabelige, trafikale og bebyggelsesmæssige struktur.

Med udbygning af Græse Bakkeby Nord afsluttes Frederikssund by mod nord. Det er formålet med lokalplanen at sikre, at bygrænsen markeres landskabeligt.

Lokalplanområdets geografiske beliggenhed med udsigtsmulighed over Roskilde Fjord og ud over landskabet mod nord søges udnyttet optimalt ved nøje planlægning af de nye boligområder, bl.a. ved en placering af sammenhængende tæt-lave boligområder på plateauet over skråningen mod nordøst.

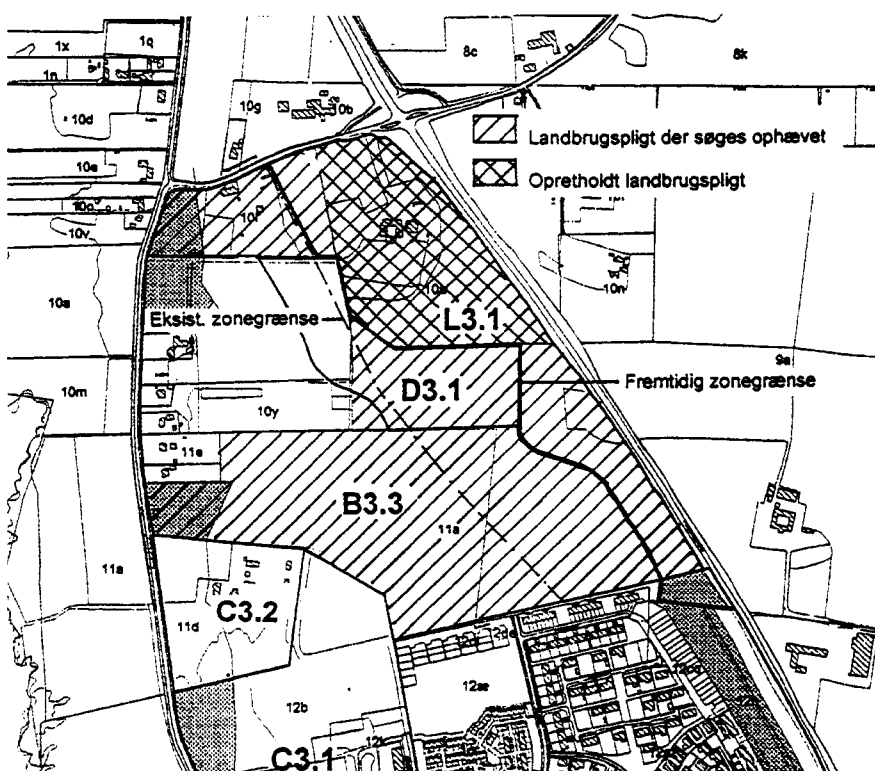
By- og landzoneforhold

I kommuneplanen er vist et byzoneareal til fremtidig byudvikling nord for den eksisterende Græse Bakkeby. Byzonearealets afgrænsning er defineret af Græse Strandvej mod vest, Sigerslevvestervej mod nord og det oprindelige tracé for Frederikssundsvej mod øst.

På baggrund af landskabelige overvejelser udlægger Lokalplan nr. 77 bebyggelse langs kanten af bakken og friholder derved grønne områder (landbrugs- / fritidsområder) ud til Græse Strandvej og Frederikssundsvej. Afgrænsningen følger de samme idéer som er indeholdt i redegørelsen til lokalplan nr. 15 for Græse Bakkeby Syd.

Lokalplanområdet reguleres således, at et ca. 7 ha. stort landzoneareal mod øst overgår til byzone. I den nye byzone indgår ca. 3 ha. op mod den nye boligbebyggelse til et nyt sportsanlæg, samt areal til beplantning af bakkeskråningerne. I den nordvestlige del af lokalplanområdet tilbageføres to mindre områder på i alt ca. 2,3 ha. til landzone.

Lokalplanen forudsætter, at der gives tilladelse til ophævelse af landbrugspligten for følgende arealer: matr. nr. 10 l og 11 a samt den del af 10 a, der lokalplanlægges.



Landbrugspligt og zoneforhold



Landskab og beplantning, eksisterende forhold - se i øvrigt bestemmelsernes § 9

Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Sigerslevvestervej, mod øst af afgrænsningen af de nye sportsarealer, mod syd af den eksisterende Græse Bakkeby, den nye lokalplangrænse for skoleområdet og Torstedlund og mod vest af Græse Strandvej.

Bebyggelsens forhold til landskabet

I forbindelse med byudviklingen af Græse Bakkeby Nord vil Frederikssund Kommune udarbejde en landmodningsplan, der fastlægger de fremtidige rammer for de ubebyggede arealers anvendelse, herunder bevoksninger og beplantninger, græsningsarealer, skovrejsning m.v. således at området indpasses harmonisk i de landskabelige rammer. De grundlæggende retningslinier for denne plan fremgår af kortbilag nr. 2 og 5.

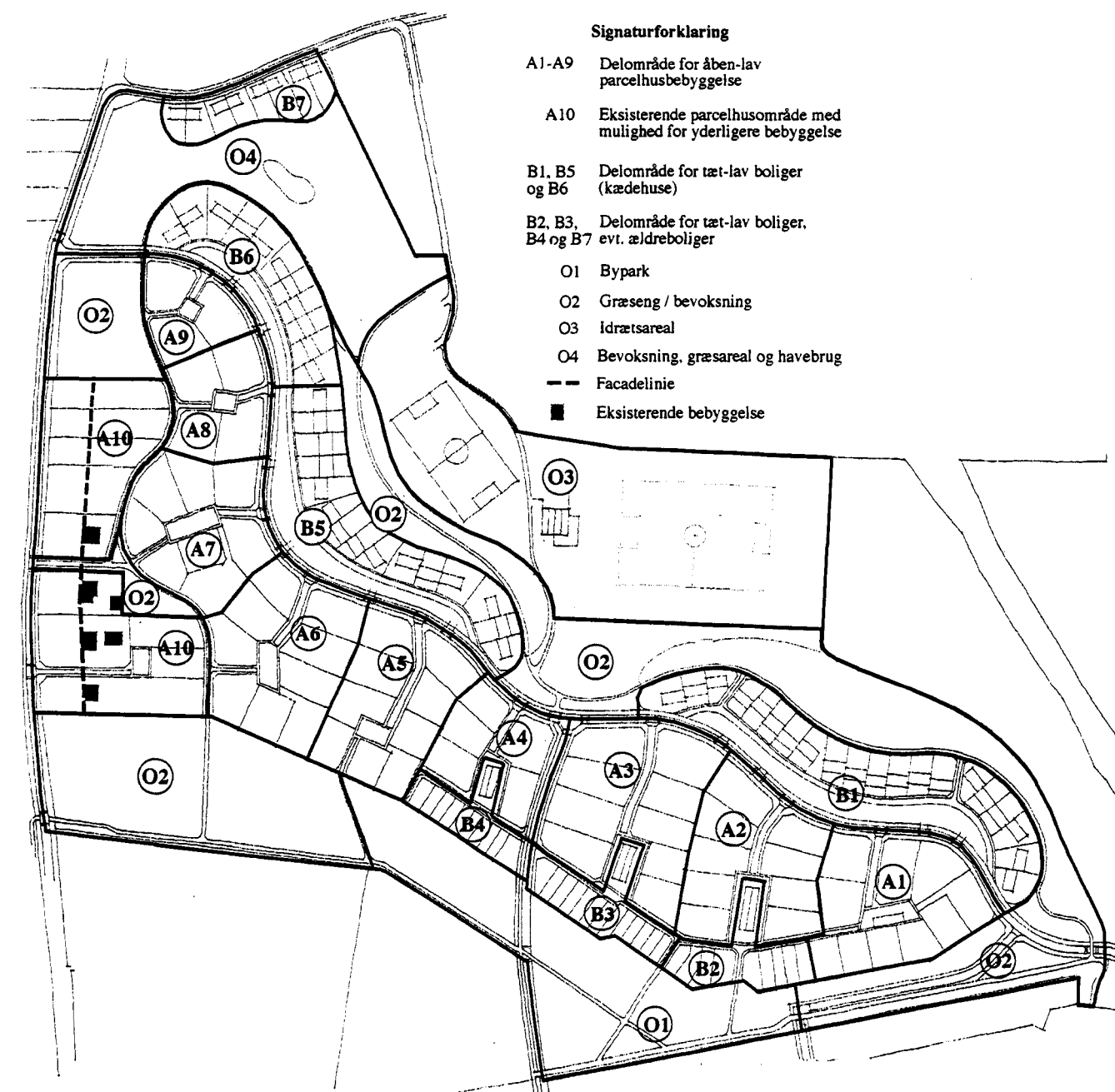
Skråningen fra byplateauet ned mod idrætsarealet beplantes med lave buske (krybende pil og havtorn) iblandet grupper af mindre træer af lokal-kendte arter, som tillader udsigtsmuligheder. Denne bevoksning tænkes at danne overgangen mellem bebyggelsen på plateauet og sportsarealerne ved skræntens fod.

De lavtliggende, udyrkbare landbrugsarealer mod Frederikssundsvej ændres til vådområde, der dels vil styrke områdets fauna og dels vil kunne anvendes til regnvandsbassin / nedsivningsanlæg.

Bebyggelsens udformning

Den ny bebyggelse adskilles fra den eksisterende bebyggelse i Græse Bakkeby Syd af grønne landskabskiler, som åbner sig mod Frederikssundsvej og mod Græse Strandvej. Hvor kilerne mødes anlægges en bypark til offentlige rekreative formål.

De nye boligområder opdeles i 14 delområder (A1-A10 og B1-B6) til enten tæt-lav bebyggelse eller til parcelhuse. Hertil kommer et delområde (B7) ved Sigerslevvestervej til parcel- eller dobbelthuse, samt et delområde ved Græse Strandvej (A10), der indeholder den eksisterende fritlig-



Delområder

gende bebyggelse. Denne bebyggelse forudsættes bevaret uændret, dog åbner lokalplanen enkelte nye byggemuligheder indenfor delområdet.

Tæt-lav delområderne lokaliseres overvejende på kanten af nordøst-skråningen ud mod landskabet. De tænkes bebygget som sammenhængende bebyggelser med énsidigt tagfald i skræntens retning. På sydvestsiden åbner husene sig ind mod de private haver og fællesarealerne.

Bygningsformen og orienteringen er velegnet til boliger, som drager nytte af solen som vedvarende energikilde i form af solvægge, væksthuse og lignende. Kommunen vil ved opførelse af denne bebyggelse tilskynde ejerne til at gøre brug af stedets økologiske muligheder.

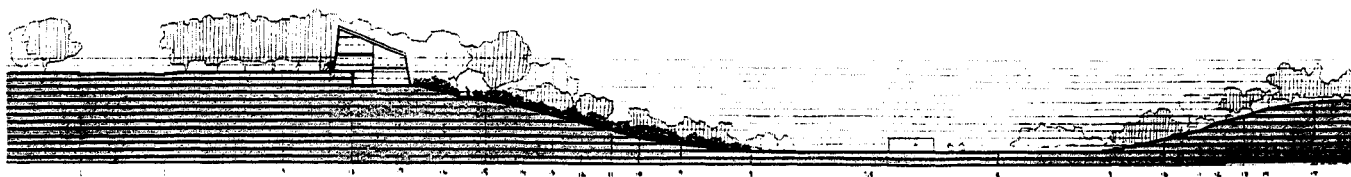
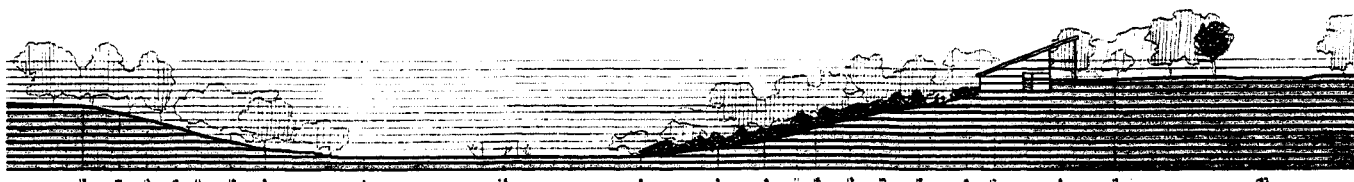
De øvrige tæt-lav områder anlægges ud mod byparken med henblik på opførelse af bl.a. ældreegnede boliger.

På toppen af byplateauet udlægges grupper af parcelhusgrunde på hver 700 -1200 m². Hver boliggruppe placeres omkring en vej / plads som udformes som lege- og opholdsareal med plads til gæste p-pladser, containere, legeplads og lignende. Stier forbinder de enkelte boliggrupper og giver adgang til de grønne områder.

Grønne områder

Lokalplanens grønne områder kan opdeles i følgende dele:

Private haver, hvor der i villakvartererne stilles krav om, at skel mod nabo, vej eller sti hegnes med levende hegn i form af hække. Ud mod det grønne bælte mod syd skal hækkene fremstå med et ensartet præg.



Terrænsnit

De levende hegn langs de grønne kiler udtyndes, beskæres og suppleres med ny beplantning.



Fælles friarealer, herunder friarealer indenfor hvert delområde, udlægges til fælles formål såsom lege- og opholdsarealer.
Ikke befæstede områder udlægges med græs og beplantning.

Byparken og de grønne kiler

Ved overgangen mellem 'Sydbyen' og 'Nordbyen' udlægges et sammenhængende friareal udformet som henholdsvis bypark og grønne kiler.

Byparken placeres centralt, øverst på bakken, og tænkes anvendt som sam-



Kystlinien mod Roskilde Fjord præges her af parkbeplantningen omkring Torstedlund, Land Art og de markante popler i markskellene.

lingssted for Græse Bakkebys beboere. Parken kan anlægges med opholdsarealer, klubhus, legeplads, mindre boldbaner og lignende.

De grønne kiler strækker sig fra byparken og ud mod henholdsvis Frederikssundsvej og Græse Strandvej. Kilerne skal fungere som rekreative arealer og optimere udsigtsforholdene for den tilstødende bebyggelse. Kilerne tænkes udlagt som græseng med spredte grupper af frugttræer og kantet med levende hegn.

Sportspladsen

I dalstrøget nordøst for den nye bebyggelse anlægges boldbaner, der dels tænkes anvendt i skolens idrætsundervisning, dels til lokale klubaktiviteter. Det tillades ifølge lokalplanen at opføre et klubhus med møderum, toiletter, depoter m.m.

Pladsen rummer mulighed for at indrette to sportsbaner af en størrelse, hvor den største vil leve op til DBUs regler for banestørrelse ved divisionsfodbold. Den mindre bane tænkes anlagt mellem to bakker som giver mulighed for at etablere terrasserede tilskuerpladser. Ifølge landskabsplanen foreslås disse pladser anlagt med græs, i en landlig standard med jordfæste i rafter og halvtømmer.

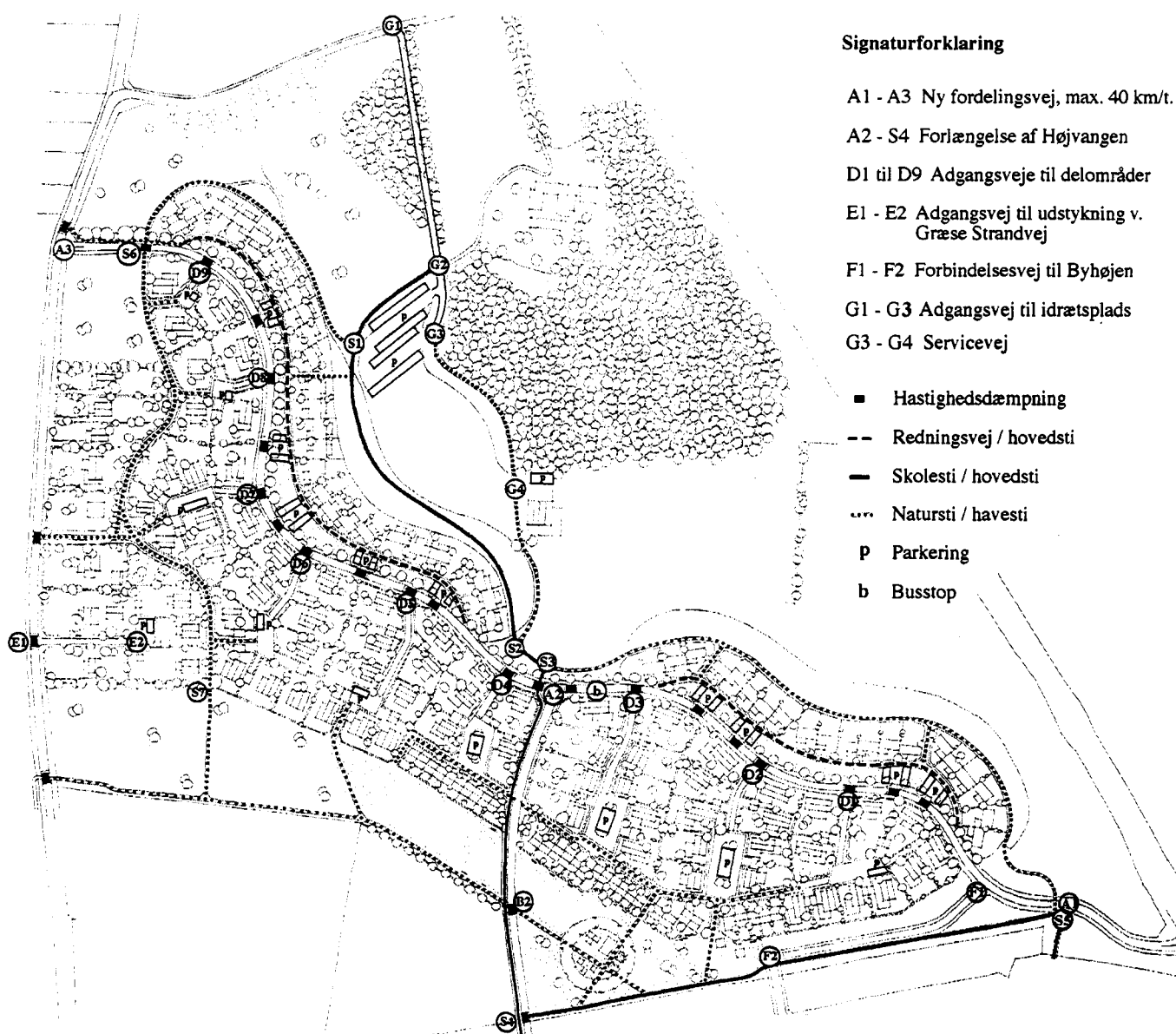
Til sportsbanerne anlægges en parkeringsplads til ca. 80 biler. Pladsen tænkes anlagt med grus og med buske og fodhegn i rafter som parkeringsbåse.



Randarealet mod Frederikssundsvej

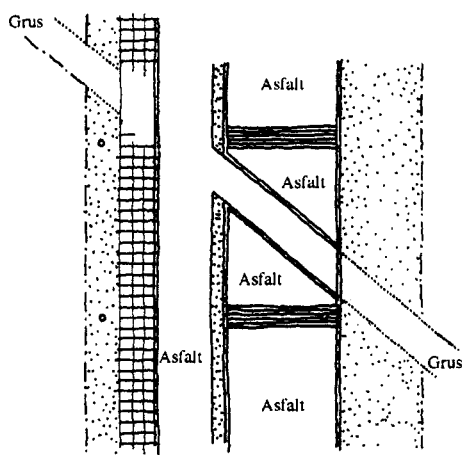
Randarealet ud mod Frederikssundsvej tænkes anvendt som bufferzone mod vejen. Hvis der på et tidspunkt opstår behov for det, kan der her anlægges en støjvold. Desuden tænkes der etableret nedsivningsanlæg for regnvand i en mindre del af arealet.

Randarealet skal vedblive at henligge med naturpræg. For at give arealet et mere rekreativt præg kan der foretages en oprydning af den eksisterende beplantning. Herunder kan bevoksningen i og krattet vest for mosen ved Frederikssundsvej fjernes. Et område nordøst for de planlagte boldbaner kan anvendes til skovrejsning, mens en visuel adskillelse mellem boldbanerne og de åbne dele af randarealet kan foretages ved plantning af solitærtræer af røn og pil.



Veje og stier (signaturforklaring se kortbilag 3)

Stikrydsning ved Byparken Mål 1:200



Overordnede veje

Frederikssundsvej indgår som overordnet vej i amtets fremtidige trafikplaner. Vejen skal sikres ved bl.a. færre udkørsler fra sidevejene og nogle af de mere belastede vejryds skal ændres til rundkørsler.

Omkring lokalplanområdet overvejes således anlæg af en en rundkørsel ved Byvej-Frederikssundsvej, samt nedlægning af vejtilslutningen fra Græse Strandvej-Sigerslevvestervej til Frederikssundsvej.

En ny vejtilslutning til Frederikssundsvej ved Græse Bakkeby Nord vil erstatte et firbenet kryds (Sigerslevvestervej) med to T-kryds. Den ny vejtilslutning vil give mulighed for bedre kollektiv trafikbetjening af Græse Bakkeby, idet busruten Frederiksværk - Helsingør kan føres gennem området.

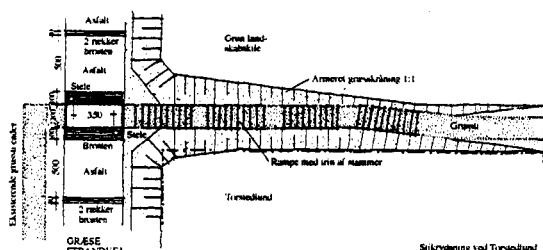
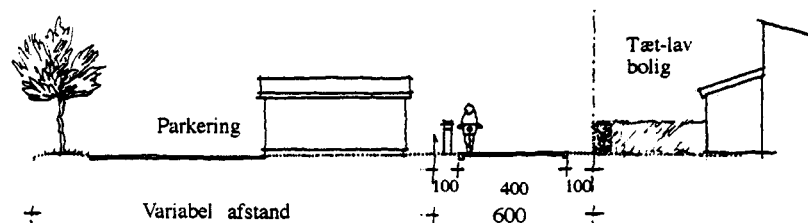
Lokale veje

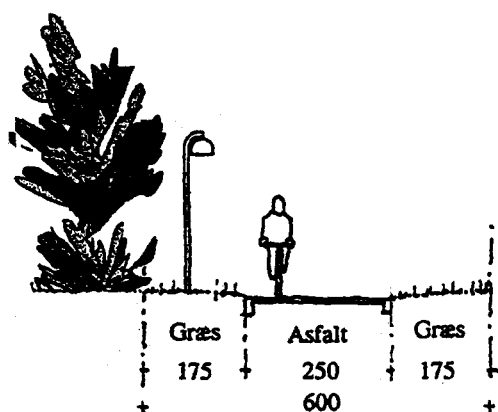
Lokalplanen søger at mindske unødigt trafik igennem området. Dette kan opnås ved nedlæggelse af vejtilslutningen mellem Græse Strandvej / Sigerslevvestervej og Frederikssundsvej samt ved en fartdæmpende udformning af alle nye veje i området.

Græse Bakkeby Nord forbindes trafikalt med Græse Bakkeby Syd ved vejtilslutninger ved Byhøjen og ved Højvangs forlængelse mod nord, hvilket giver mulighed for, at de lokale trafikanter kan „sive“ rundt i lokalområdet og vælge den udkørsel fra området, som er mest hensigtsmæssig. Der vil ligeledes blive mulighed for, at bybussen kan køre igennem området.

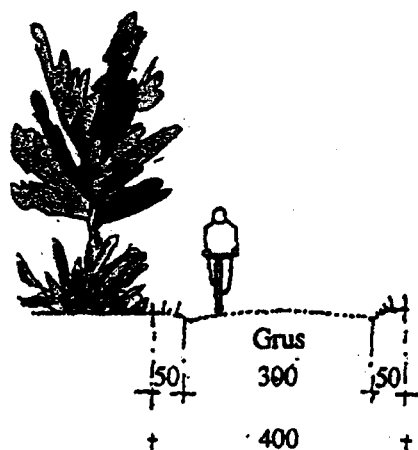
Lokalplanen lægger særlig vægt på fremkommelighed og sikkerhed for de bløde trafikanter. Således fartdæmpes alle områdets veje og stiføringerne gives en høj prioritet. Midlerne til fartdæmpning er bl.a. slyngede vejforløb, hyppige belægningsskift og relativt smalle kørebaner. Det markeres i belægningen, hver gang vej krydser vej eller sti, og ved overkørsler markeres, at de bløde trafikanter har fortrinsret frem for motoriseret trafik. Vejkrydset ved Højvangs forlængelse mod nord og den nye fordelingsvej mellem Frederikssundsvej og Græse Strandvej markeres særligt med en hævet flade.

Brandvej / cykelsti ved boligområderne B1, B5 og B6





Hovedsti langs byparken



Natur-/landskabssti

Der lægges op til en fælles trafikplan for hele Græse Bakkeby. Trafikbe-
tjeningen af lokalplanområdet baseres på både differentiering og integra-
tion af de forskellige trafikarter. Som hovedprincip differentieres de gen-
nemgående fordelingsveje ved anlæg af fortov og cykelbaner, mens
boligvejene anlægges som lege- / opholdsarealer med integreret trafik.
Det foreslås, at der indføres en max. hastighed på 40 km/t på fordelings-
vejene og på 15 km/t på boligvejene.

Hovedstier og naturstier

Regionplanen fastlægger et overordnet net af hovedstier, der forbinder
regionens større bysamfund med landskabsstier. Udbygningen af stinettet
i Græse Bakkeby Nord vil forbinde regionens stisystem mellem Frede-
rikssund og Frederiksværk.

I lokalplanområdet anlægges tre slags stier:

1. Hovedstier som forbinder lokalområderne i Græse Bakkeby med cen-
ter, skole og institutioner samt med det kommunale og regionale stisys-
tem mod henholdsvis syd og nord, til Frederikssund Bycenter og til Fre-
deriksværk.

Hovedstierne anlægges overvejende som dobbeltrettede. Stierne skal væ-
re trygge, belyste og befæstede med asfalt, og de skal sikre en direkte vej
for cyklisterne.

2. Naturstier eller landskabsstier, der anlægges langs kanten af bebyggel-
sen mod nord, til Græse Strandvej samt i kanten af de grønne kiler der
adskiller 'Syd-' og 'Nordbyen'. Naturstierne anlægges i en simpel stan-
dard med grusbelægning og uden belysning.

3. Havestier anlægges i de enkelte delområder, som vist på kortbilag nr. 3

4. Havestierne udlægges i en bredde på 4 meter i en enkel standard, som
græs- eller grusstier.

Forholdet til anden planlægning

Strandbeskyttelseslinie

Den generelle beskyttelseslinie mod vandet forventes udvidet til 300 me-
ter mod nu 100 meter. Indenfor denne linie må der ikke etableres ny be-
byggelse. Beskyttelseslinien ligger op til 100 meter øst for Græse Strand-
vej - altså indenfor lokalplanområdet og indenfor den oprindelige
byzonegrænse.

Planloven åbner dog mulighed for, at allerede lokalplanlagte byzonearea-
ler kan udbygges i overensstemmelse med de oprindelige planer, samt at
der i ikke-lokalplanlagte byzonearealer er mulighed for at regulere zone-
grænsen, når særlige lokale forhold taler derfor. Kommunen er nået til
enighed med Strandbeskyttelseskommisionens sekretariat om den ende-
lige grænsedragning mellem by og land på dette sted. Strandbeskyttelses-
linien er dog endnu ikke stadfæstet af Folketinget.

Planlægning i kystområderne

Ved lov nr. 293 /1994 om beskyttelse af kystområderne er der indført en række ændringer i planloven. Ændringerne tager sigte på at sikre de kystnære områder mod unødigt bebyggelse og sikre offentlighedens adgang til kysten. Beskyttelseslinien omfatter områder indtil 3 km fra kystlinien.

For områder beliggende i kystnærhedszonen gælder, at der kun må indtages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering.

For de dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, skal byrådet bl.a. vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold med henblik på:

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, og
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalplan nr. 77 forudsætter en regulering af byzonegrænsen. Reguleringen er beskrevet i Tillæg nr. 10 til Frederikssund Kommuneplan 1997-2009 og i denne lokalplan i afsnittet om by- og landzoneforhold.

Reguleringen er planmæssigt begrundet, idet den er forudsætningen for, at bebyggelsen kan afgrænses fornuftigt i forhold til landskabet. Endvidere er reguleringen en opfølgning af de intentioner, som er beskrevet i redegørelsen til Lokalplan nr. 15 for Græse Bakkeby Syd.

Lokalplan nr. 77 er udarbejdet med henblik på at sikre såvel kystlandskabet som sammenhængen med den eksisterende bebyggelse, hvilket fremgår af redegørelsen og visualiseringerne (vist på lokalplanens omslag) af bebyggelsen set fra Roskilde Fjord. De nye byzonearealer er alle beliggende, så de ikke influerer på samspillet med kystlandskabet, idet arealet ligger bagved og ”i læ” af Græse Bakkeby, set fra kysten.

Kommuneplanlægning

I Frederikssund Kommuneplan 1997-2009 er lokalplanområdet nordvestlige del vist som byudviklingsområde på længere sigt, mens det østlige forbliver i landzone.

For at tillade en arealanvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, kræves det, at kommunenplanen suppleres med et tillæg, der angiver ændrede rammer for bebyggelse og anlæg. Derfor fremlægges særskilt, men samtidig med lokalplanen, Tillæg nr. 10 til Frederikssund Kommuneplan 1997-2009. Kommuneplantillægget rammestyrer de nye områders anvendelse.

Støjforhold langs Frederikssundsvej

Frederikssundsvej er generelt en betydelig støjkilde for omgivelserne. For

at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænser for trafikstøj i boligområder kan overholdes både på de udendørs opholdsarealer i bebyggelsen og inde i boligerne, skal der inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes foretages nøjagtige støjberegninger / støjmålinger i området.

Frederiksund Kommune har foretaget støjberegninger som godtgør, at der ikke er behov for etablering af støjafskærmende foranstaltninger i form af f.eks. en støjvold mellem bebyggelsen og Frederikssundsvej ved lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Kommunens boligprogram

Ifølge kommunens opgørelse over nye byudviklingsområder til boligformål i planperioden 1999-2013 indgår lokalplanområdet med 300 boliger fordelt med henholdsvis 140 parcelhuse og 160 tæt-lav boliger. Prognosen er udarbejdet på baggrund af den oprindelige strukturplan fra 1980. Siden er forudsætningerne ændret.

Den nye udbygning forventes at kunne rumme 160 boliger, ligeligt fordelt på parcelhuse og tæt-lav boliger.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende udenfor kommunens spildevandsplan. I forbindelse med grundmodningsarbejdet vil der blive søgt udledningstilladelser. Inden for lokalplanområdet overvejes placeret anlæg til nedsivning af regnvand.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er i kommunens varmeplanlægning udlagt til forsyning med naturgas.

Fortidsminder

Der er ikke kendte fortidsminder i området. Skulle der under anlægsarbejdet dukke fortidsminder op, skal arbejdet straks standses og Egns museet Færggården kontaktes.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af en række tilladelser og dispensationer fra overordnede myndigheder. Da en del af Frederiksborg Amts tidligere arbejdsopgaver er overgået til Hovedstadens Udviklingsråd, vil der i det følgende stå amtet / HUR, hvor der er tvivl om hvilken myndighed, der har kompetencen.

Følgende tilladelser og dispensationer skal gives:

1. Landzonearealer, der overgår til byformål, skal være godkendt af zonemyndigheden - HUR.

2. Jordbrugskommissionen skal tillade, at landbrugspligten ophæves på matr. nr. 10 l og 11 a samt den del af matr.nr. 10 a, der omfattes af lokalplan 77.
3. Amtet skal godkende, at der etableres en ny udkørsel til Frederikssundsvej og det har Amtets Teknik- og Miljøudvalg godkendt 12.06.01
4. Amtet/HUR skal godkende, at bebyggelse nærmest Frederikssundsvej kan indrettes i overensstemmelse med Miljøstyrelsens krav til støjniveauet i boligområder.
5. Amtet/HUR skal godkende sløjfning af et beskyttet hegn (markskel) mellem matr. nr. 10a/10y og 11a.
4. Amtet/HUR skal godkende at bebyggelse nærmest Frederikssundsvej kan indrettes i overensstemmelse med Miljøstyrelsens krav til støjniveauet i boligområder
5. Amtet/HUR skal godkende sløjfning af et beskyttet hegn (markskel) mellem matr. nr. 10a/10y og 11a.

Lokalplan nr. 77, Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000), fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder.

§ 1 Lokalplanens formål

Stk. 1

Lokalplanens formål er:

- at angive afgrænsning og karakter af de bebyggelige og ubebyggelige områder samt at definere byens endelige grænse mod landskabet.
- at området fastlægges til boligformål i form af parcelhusbyggeri og tæt-lavt byggeri, samt til fælles og offentlige formål i form af friarealer og idrætsbaner til den ny skole ved Torstedlund.
- at den ny bebyggelse planlægges under hensyntagen til områdets unikke landskabelige beliggenhed.
- at åbne mulighed for at etablere en ny vejtilslutning til Frederikssundsvej, til vejbetjening af det nye boligområde.
- at sikre en god trafikal sammenhæng mellem den nordlige og den sydlige Græse Bakkeby med særlig vægt på fremkommelighed og sikkerhed for de bløde trafikanter.
- at udforme en stistruktur der sikrer en tryk og effektiv forbindelse til skole og center, samt til bymidten.
- at anspore til opførelse af ny bebyggelse i overensstemmelse med bæredygtige økologiske principper.
- at udforme de grønne friarealer med varierede oplevelsesmuligheder, herunder udsigtsforhold, turstier, lege- og opholdsarealer.
- at udforme de grønne friarealer efter økologiske principper, herunder at fremme den biologiske mangfoldighed, muliggøre etablering af regnvandsbassin og forberede for pleje uden brug af pesticider.

§ 2 Lokalplanens område

Stk. 1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 10h, 10i, 10k, 10r, 10y, 11e og 11f, samt del af 10a, 10l og 11a Græse By, Græse, samt alle parceller der efter d. 4. september 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2

Lokalplanens område opdeles i delområderne A1-A10, B1-B7 og O1-O4 som vist på kortbilag 2.

Stk. 3

Med byrådets vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen overføres arealer fra henholdsvis land- til byzone og fra by- til landzone, som vist på kortbilag 1.

§ 3 Arealanvendelse

- Stk. 1 Delområderne A1-A10 udlægges til boligformål i form af parcelhusbebyggelse med tilhørende veje, gæsteparkering og stier samt fællesanlæg, såsom fælleshus, containerplads, lege- og opholdsplads, jolleoplag og lignende.
- Stk. 2 Delområderne B1-B6 udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse såsom rækkehuse, kædehuse eller skrænthuse med tilhørende veje, gæsteparkering og stier samt fællesanlæg, såsom fælleshus, containerplads, lege- og opholdsplads, jolleoplag og lignende. Indenfor hvert delområde, skal bebyggelse opføres efter en samlet plan der forinden er godkendt af byrådet.
- Stk. 3 Delområde B7 udlægges til boligformål i form af parcel- eller dobbelthuse med tilhørende fællesanlæg såsom fælleshus, containerplads, jolleoplag og lignende. Bebyggelse i delområdet skal opføres efter en samlet plan.
- Stk. 4 Byrådet kan tillade, at der i forbindelse med boligerne i delområderne A1-A10 og B1-B7 drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Dette under forudsætning af, at boligen beboes af virksomhedens ejer, og at det ikke medfører gener eller ændrer områdets karakter af boligområde.
- Stk. 5 Delområderne O1-O3 udlægges til offentlige formål eller fællesformål:
O1 udlægges til bypark med f.eks. boldbaner og beplantning samt legeplads m.v. efter en samlet plan, der forinden er godkendt af byrådet.
O2 udlægges til beplantet skråningsareal og til græsningsareal / overdrev med enkelte træplantninger. I område O2 kan endvidere placeres anlæg til nedsivning af regnvand.
O3 udlægges til idrætsareal med klippet græs, grus o.lign.
O4 udlægges til bevoksning, græsareal, havebrug og fælleshus. Der skal være offentlig adgang til stier i området.

§ 4 Udstykninger

- Stk. 1 Udstykninger indenfor delområderne A1-A10 og B1-B7 skal i princippet foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, vist på kortbilag 4.
- Stk. 2 Øvrig udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje, stier og parkering

- Stk. 1 Alle veje i området skal anlægges så lavt i terrænet, at terrænregulering på grundene minimeres.
- Stk. 2 Der udlægges følgende veje og stier indenfor lokalplanområdet, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3:
Vej A1-A2 og A2-A3 i en bredde af 11,50 meter.
Vej A2-S4 i en bredde af 15,50 meter.

Vej F1-F2 og G1-G2 i en bredde af 9,00 meter.

Veje fra punkterne D1-D9 i delområder i en bredde af 8,50 meter (opholds-og legegade).

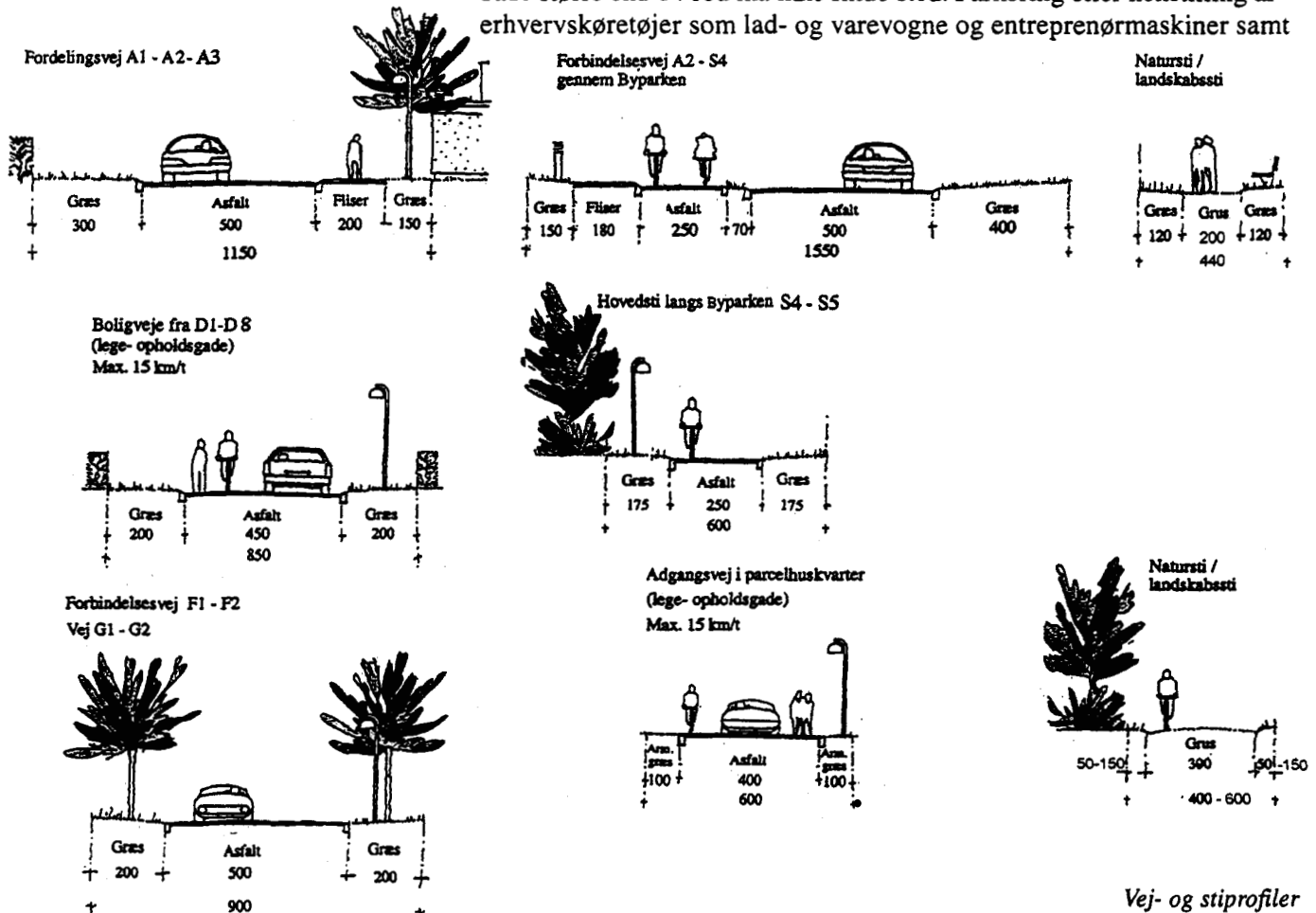
Redningsveje / hovedstier i delområderne B1, B5 og B6 i en bredde af 6,00 meter.

Hoved- og skolestier samt stier S6-S7 i en bredde af 6,00 meter.

Naturstier og havestier i en bredde af 4,00 meter.

- Stk. 3 Der udlægges parkeringspladser på de med P angivne arealer, med en retning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.
- Stk. 4 På grunde indenfor delområderne A1-A10 skal der på hver enkelt ejendom udlægges areal til min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Mindst en af disse skal anlægges inden boligen ibrugtages.
- Stk. 5 For boliger indenfor delområderne B1-B7 skal der udlægges min. én parkeringsplads pr. bolig, samt et efter byrådets skøn passende antal gæsteparkeringspladser. Såfremt der indenfor området etableres ældreboliger, ungdomsboliger eller lignende fastsætter byrådet normeringen af p-pladser.

- Stk. 6 Parkering eller henstilling af lastvogne over 3500 kg, samt oplæg af lystbåde større end 14 fod må ikke finde sted. Parkering eller henstilling af erhvervskøretøjer som lad- og varevogne og entreprenørmaskiner samt



Vej- og stiprofiler

campingvogne, trailere over 550 kg, både o. lign., må i øvrigt kun ske med bygningsmyndighedens godkendelse. Bestemmelserne gælder den del af lokalplanområdet, der ikke er omfattet af Kommunens parkeringsregulativ, som gælder på offentlige veje, stier og parkeringspladser.

§ 6 Forsynings- og ledningsanlæg

- Stk. 1 Alle tele- og elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- Stk. 2 Indenfor lokalplanens område kan der opstilles transformere såfremt de er nødvendige for områdets forsyning.
- Stk. 3 Før bebyggelse tages i brug skal den være tilsluttet el- og naturgasnettet.
- Stk. 4 Tagvand skal føres til faskiner. Overfladevand fra befæstede arealer skal føres via olieudskillere til lokal nedsivning (for eksempel i område O2) eller udledning i Roskilde Fjord.
- Stk. 5 Husspildevand skal tilsluttes offentlig kloak, der føres frem til skel. Med bygningsmyndighedens tilladelse kan udføres alternative forsynings- og kloakeringsanlæg, med henblik på at fremme brug af vedvarende energi og økologisk byggeri og drift.
- Stk. 6 Bebyggelsen tilsluttes fællesantenne-/ kabelanlæg for modtagelse af TV og radiosignaler. Der må ikke opsættes nogen form for synlige antenner på bebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1 Indenfor delområderne A1-A10 må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25. Indenfor delområderne A1-A3, A9 og A10 må beboelsesbygninger opføres i op til 1½ etage i en højde der ikke overstiger 8,5 meter over terræn eller niveauplan og indenfor delområderne A4-A8 i 1 etage der ikke overskrider 6,5 meter over terræn eller niveauplan.
- Stk. 2 Indenfor delområderne B1-B6 må bebyggelsesprocenten for hvert delområde ikke overstige 40 inklusiv andel af fællesareal. Beboelsesbygninger må opføres i op til 2 etager i en højde, der ikke overstiger 8,5 meter over terræn eller niveauplan.
- Stk. 3 Indenfor delområdet B7 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Beboelsesbygninger må opføres i op til 1½ etage i en højde, der ikke overstiger 8,5 meter over terræn.
- Stk. 4 Ny bebyggelse skal i princippet opføres indenfor de på kortbilag 2 og 4 angivne byggefelt. Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel til delområderne O1-O4 end 5,0 meter.
- Stk. 5 I delområderne A1-A9 skal beboelsesbygninger ved fordelingsvejen A1-A3 opføres med facade i byggelinien 2,5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 2.

- Stk. 6 I delområde A10 må den på kortbilag 2 viste facadelinie ikke overskrides.
- Stk. 7 For hver enkelt parcel fastlægges en gulvkote senest i forbindelse med byggetilladelsen. Gulvkoten skal fastlægges således at terrænregulering minimeres.
- Stk. 8 Indenfor delområderne A1-A10 må carporte ikke placeres nærmere end 3 meter fra vejskel. Når carporte udformes med symmetriske sadeltage og tagrygning parallel med naboskel, kan de udføres i en højde op til 3,3 meter målt fra terræn til tagryg og op til 2,1 meter målt fra terræn til sternkant.
- Stk. 9 Indenfor delområderne O1 og O3 må der kun opføres bebyggelse som er nødvendig for områdernes drift som offentlige rekreative friarealer. For hvert af disse delområder må ikke opføres mere end 300 m² etageareal. Bebyggelsen må højst opføres i én etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 meter.
- Stk. 10 Delområde O2 må ikke bebygges.
- Stk. 11 Indenfor delområde O4 må kun opføres fælleshus. Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 meter og etagearealet må ikke være større end 125 m².

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1 For delområderne A1-A3 og A9 skal tage udføres som sadeltage (uden valm) med en vinkel på 45-50° i forhold til det vandrette plan.
- Stk. 2 For delområderne A4-A7 skal tage udføres som sadeltage eller som ensidige tage med fald i terrænets retning. Tage skal udføres med en vinkel i forhold til det vandrette plan på 15-30°.
- Stk. 3 Tage på beboelsesbygninger indenfor delområde A10 skal opføres i en vinkel med det vandrette plan mellem 20 og 50°. Tagrygning på beboelsesbygninger skal anlægges vinkelret på Græse Strandvej.
- Stk. 4 Tage på beboelsesbygninger indenfor hvert af delområderne B1-B6 skal dækkes med ens tagmaterialer og for delområderne B1, B5 og B6 skal beboelsesbygningers tage i øvrigt anlægges med ensidigt fald ud mod landskabet.
- Stk. 5 Til udvendige bygningssider skal overvejende anvendes facadematerialer af tegl eller af træ. Materiale- og farvevalg skal harmonere med den omgivende bebyggelse.
- Stk. 6 Tagflader på beboelsesbygninger skal dækkes med vingetagsten i rød, gul eller sort (ikke glacerede) tegl, sort tagpap eller sort plan (eternit)skifer. Ved træbygninger kan tagdækning i græstørv tillades. Særlige bygningsdele såsom udestuer og karnapper kan dog inddækkes med glas eller metal. Eventuelle solfangere eller solceller skal fremstå som en arkitektonisk integreret del af bygningen.

- Stk. 7 Tage til garager, carporte og udhuse skal beklædes med samme tagbeklædning som hovedhuset, hvis der anvendes taghældning som ved hovedhuset. Ved fladt tag kan anden tagbeklædning anvendes, for eksempel plast eller sort tagpap.
- Stk. 8 Bortset fra navne- og nummerskiltning må skiltning og reklamering ikke finde sted.

§ 9 Ubebyggede arealer

- Stk. 1 Terræn må ikke reguleres nærmere skel end 1,0 meter. Terræn i øvrigt må kun reguleres +/- 0,5 meter. Terrænregulering skal foretages som naturlig beplantet skråning med maximal stigning på 1:2.
- Stk. 2 Eksisterende beplantning, vist på kortillustration nedenfor, må ikke fjernes, men skal vedligeholdes ved nødvendig beskæring og genplantning.
- Stk. 3 Inden der kan ske udstykning indenfor delområderne A1-A10 og B1-B7 skal der udarbejdes en landskabsplan for lokalplanområdet. Landskabsplanen skal bygge på følgende principper:
1. Delområde O1 udlægges til bypark med græs og enkelte træer og buske samt mulighed for sportsaktiviteter.



Eksisterende beplantning som skal bibeholdes

2. Delområde O2 udlægges til bl.a. bevoksning og græsareal.
 3. Delområde O3 udlægges til idrætsbaner med klippet græs eller med grus.
 4. Delområde O4 udlægges til bevoksning, græsareal og havebrug.
- Stk. 4 Hegning mod nabo, vej, sti og plads indenfor delområderne A1-A10 skal foretages som levende hegn (hække m.v.).
- Stk. 5 For delområderne A1-A2, A5-A6, A9, B3, B2-B4 og B7 gælder, at der skal udføres ensartede levende hegn ud mod de grønne kiler. Hegnets type fastsættes i landskabsplanen.
- Stk. 6 Ubebyggede arealer indenfor delområderne A1-A10 og B1-B7 skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- Stk. 7 Indenfor delområderne B1, B5 og B6 skal det ubebyggede areal mellem beboelsesbygninger og skel mod landskabet beplantes med arter der er identiske med beplantningen på skråningsarealet ned mod idrætspladsen, jvf. landskabsplanens anvisninger. For hver bolig kan der tillades et flisebelagt terrasseareal på max. 20 m².
- Stk. 8 På ubebyggede arealer udenfor boligområderne skal ny beplantning foretages i overensstemmelse med den i stk. 3 nævnte landskabsplan.



Landskab og beplantning, fremtidige forhold

- Stk. 9 Delområderne O1-O4 er offentligt tilgængelige. Dog kan delområde O4 benyttes som fællesareal for den omgivende bebyggelse, jf. stk. 3, når der sikres offentlig adgang til stier og vådområdet.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte parkeringspladser er anlagt.
- Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 6 nævnte kollektive anlæg er etableret.
- Stk. 3 Inden der foretages udstykning indenfor delområderne A1-A10 og B1-B7 skal der udarbejdes en landskabsplan jvf. § 9 stk. 3.

§ 11 Grundejerforening

- Stk. 1 Der skal oprettes en (evt. flere) grundejerforening indenfor lokalplanens område, med medlemspligt for ejerne af grunde i området. Grundejerne/ grundejerforeningen skal være medlemmer af „Fællesforeningen for Græse Bakkeby“.
- Stk. 2 Grundejere i de enkelte delområder skal indgå i en grundejerforening når byrådet kræver det, dog senest når halvdelen af delområdet er bebygget. Foreningens vedtægter skal være godkendt af byrådet.
- Stk. 3 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, dvs. ét medlem pr. bolig.
- Stk. 4 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser og for medlemmernes regning afholde udgifterne ved drift og vedligehold af de fælles opholds- og friarealer. Indtil grundejerforeningen er oprettet, påhviler disse forpligtelser de enkelte grundejere.
- Stk. 5 Grundejerforeningen / Fællesforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne i delområderne A1-A10, B1-B7 samt O2 og O4.

§12 Ophævelse af lokalplan

- Stk. 1 Med nærværende lokalplans godkendelse ophæves lokalplan nr. 15 for så vidt angår det område, der jvf. § 2 stk. 2 omfattes af nærværende lokalplan.

§ 13 Aflysning af deklarationer og tilstandsservitutter.

- Stk. 1 Dokument lyst den 15. juli 1969 om adgangsbegrænsning aflyses på matr.nr. 10h, 10k, 10r, 10y, 11e, 11f og del af 10a og 11a, Græse.
- Stk. 2 Dokument lyst 18. september 1974 om benyttelse indtil bebyggelse aflyses på matr.nr. 10k, Græse. Servitutbestemmelsen omhandler pligt til landbrugsmæssig drift indtil arealet tages i brug til offentlige formål eller lignende.

- Stk. 3 Dokument lyst den 23. maj 1975 om beboelse m.m. aflyses på matr.nr. 10h og 10i, Græse. Servitutbestemmelsen fastlægger, at ejendommen alene må indeholde én bolig for én familie og ikke erhverv.
- Stk. 4 Dokument lyst den 21. januar 1997 om bebyggelse m.m. aflyses for del af matr.nr. 11a, Græse, når landbrugspligten er ophævet. Servitutbestemmelsen knytter landbrugsarealet til anden ejendom tilhørende Frederikssund Kommune.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om Planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Ejendomme kan fortsat anvendes som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke nogen form for krav om etablering af nogle af de bygninger eller anlæg, der er omtalt i planen. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan nr. 77 endeligt.

Frederikssund byråd den 4. september 2001

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

Bodil Hare
teknisk direktør

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang den 6. oktober 2001 begæres tinglyst i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) på de i §2.1 nævnte ejendomme af Græse by, Græse.

Frederikssund byråd den 28. januar 2002

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

Bodil Hare
teknisk direktør

Aflysning af deklaration

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 77 ophæves deklaration om beboelse m.m., lyst den 23. maj 1975.

Deklarationen begæres ophævet for matrikel nr. 10h og 10i Græse by, Græse, i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000).

Frederikssund byråd den 28. januar 2002

P.b.v.

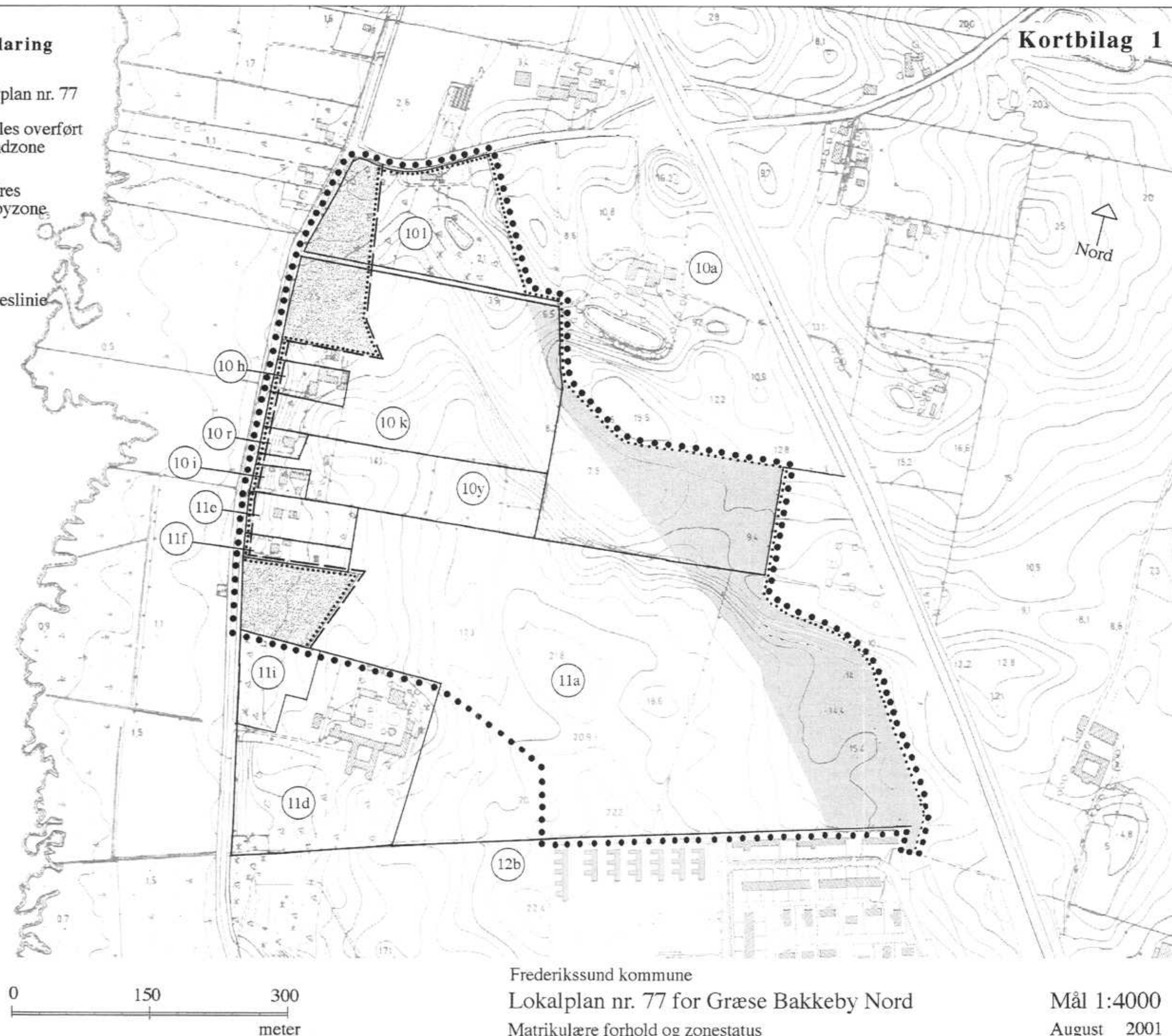
Knud B. Christoffersen
borgmester

Bodil Hare
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten den 6. februar 2002

Signaturforklaring

- Grænse for lokalplan nr. 77
-  Areal der anbefales overført fra byzone til landzone
-  Areal der overføres fra landzone til byzone
- Byzonegrænse
- - - - - Forslag til strandbeskyttelseslinie
- Matrikelskel



Frederikssund kommune

Lokalplan nr. 77 for Græse Bakkeby Nord

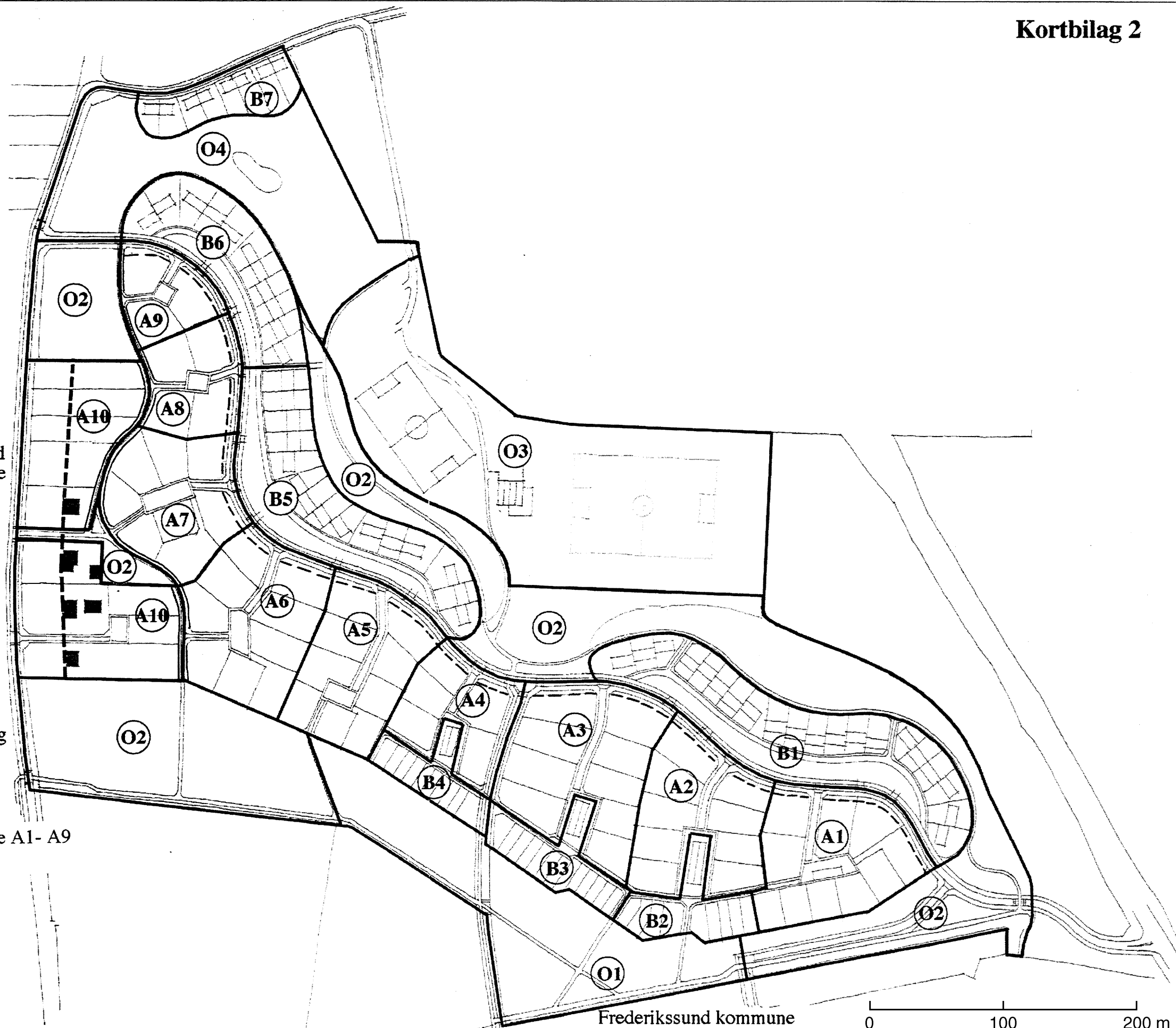
Matrikulære forhold og zonestatus

Mål 1:4000

August 2001

Signaturforklaring

- A1-A9 Delområde for åben-lav parcelhusbebyggelse
- A10 Eksisterende parcelhusområde med mulighed for yderligere bebyggelse
- B1, B5 og B6 Delområde for tæt-lav boliger (kædehuse)
- B2, B3, B4 og B7 Delområde for tæt-lav boliger, evt. ældreboliger
- O1 Bypark
- O2 Græseng / bevoksning
- O3 Idrætsareal
- O4 Bevoksning, græsareal og havebrug
- Facadelinie
- Eksisterende bebyggelse
- Facadebyggelinie for delområderne A1- A9 mod stamvej



Frederikssund kommune

0

100

200 m

Lokalplan nr. 77 for Græse Bakkeby Nord

Arealanvendelse og delområder

Mål 1:3000

August 2001

Signaturforklaring

A1 - A3 Ny fordelingsvej, max. 40 km/t.

A2 - S4 Forlængelse af Højvangen

D1 til D9 Adgangsveje til delområder

E1 - E2 Adgangsvej til udstykning v.
Græse Strandvej

F1 - F2 Forbindelsesvej til Byhøjen

G1 - G3 Adgangsvej til idrætsplads

G3 - G4 Servicevej

■ Hastighedsdæmpning

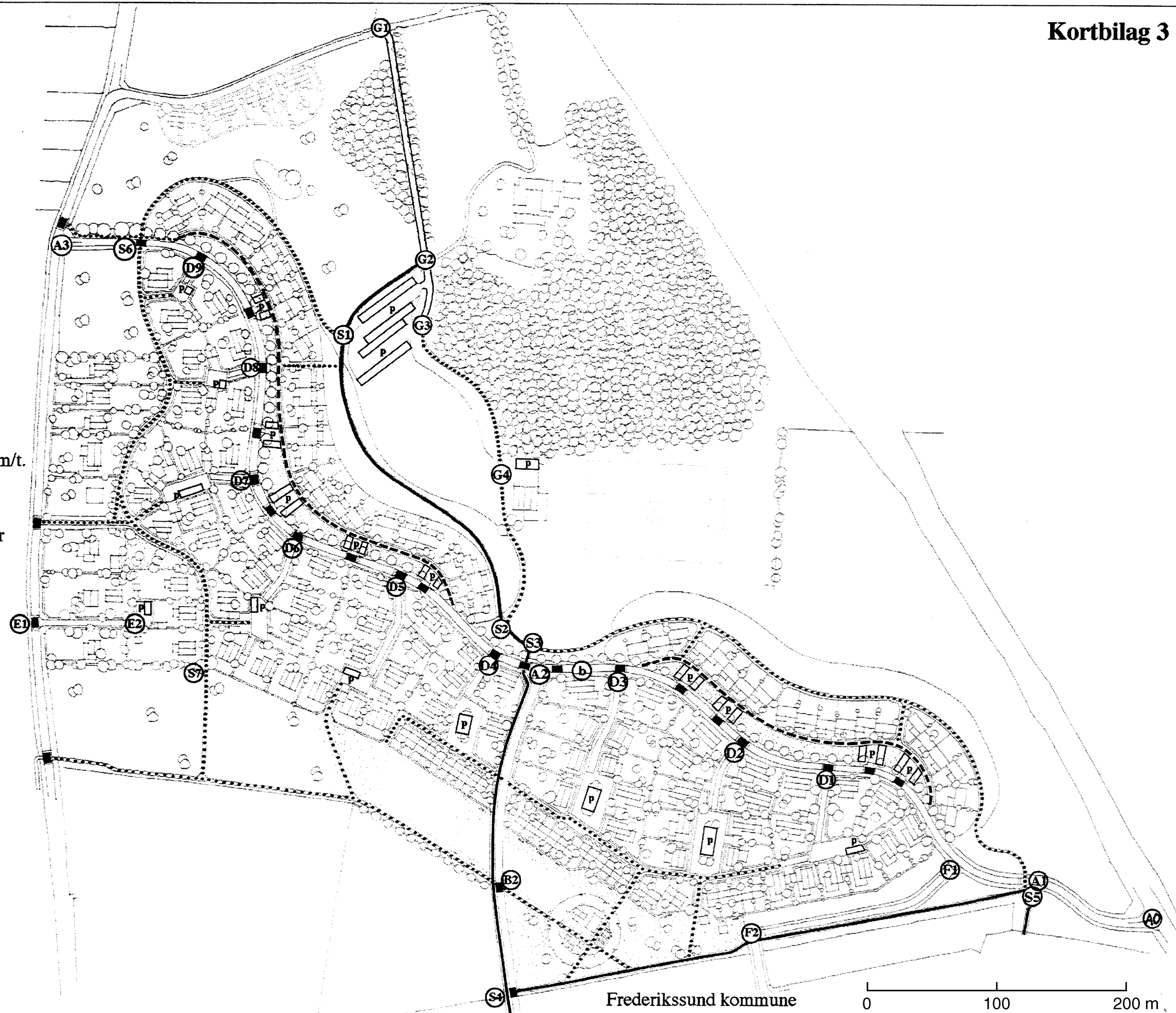
-- Redningsvej / hovedsti

— Skolesti / hovedsti

xxxx Natursti / havesti

P Parkering

b Busstop



Frederikssund kommune

Lokalplan nr. 77 for Græse Bakkeby Nord

Veje stier og parkering

0 100 200 m

Mål 1:3000

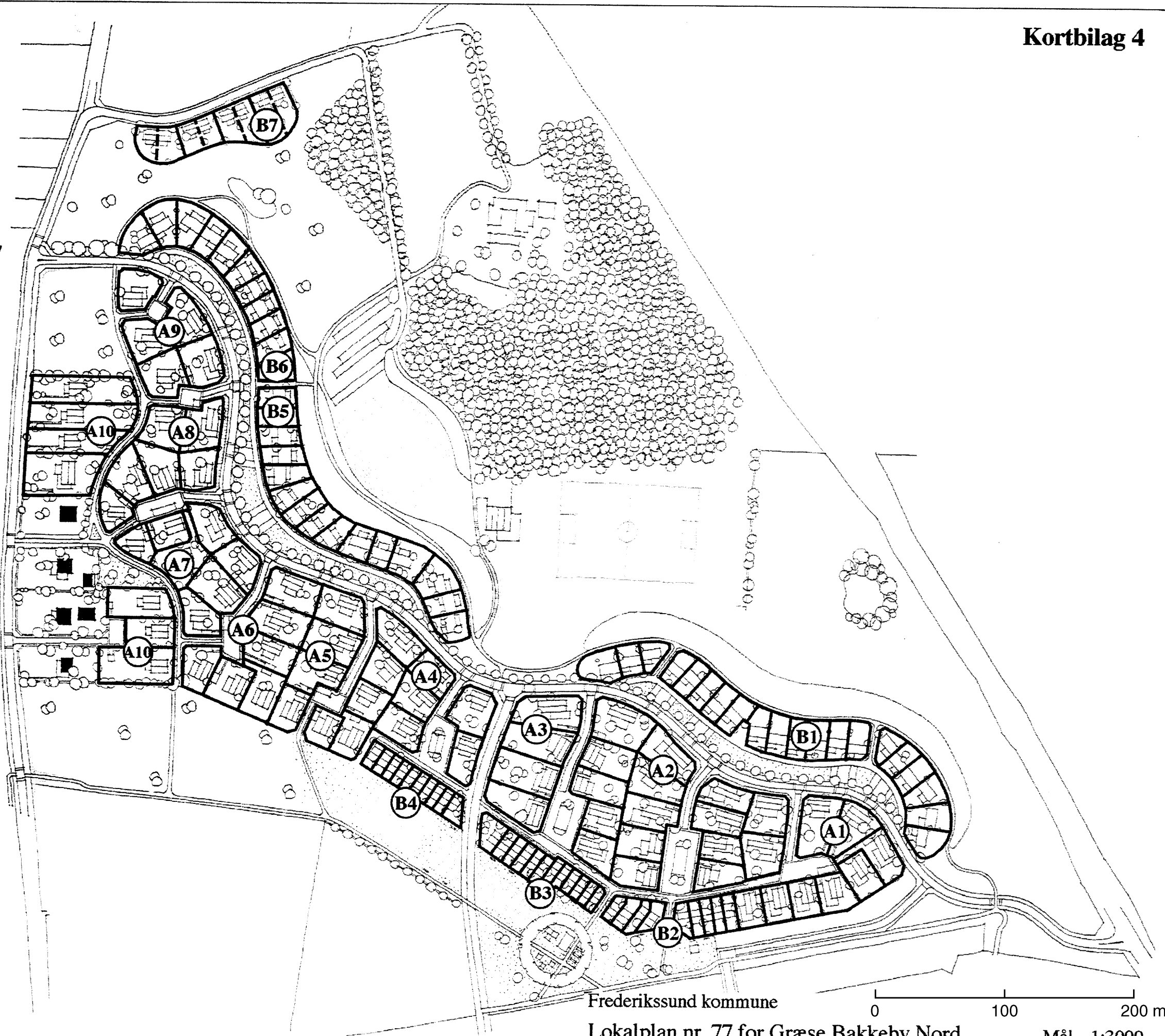
August 2001

Signaturforklaring

- Eksisterende bebyggelse, der bevares
- Principielt byggefelt
- Matrikelskel
- - Matrikelskel ved dobbelt-husbebyggelse i delområde B7

Boligantal

Delområde	Parcelhuse	Tæt-lav min.	Tæt-lav max.
A1	10		
A2	9		
A3	9		
A4	5		
A5	9		
A6	9		
A7	8		
A8	4		
A9	3		
A10	7		
B1	18	22	
B2	8	10	
B3	12	14	
B4	9	11	
B5	14	16	
B6	10	12	
B7	4	8	
IALT	73	75	93
Boligantal 148 - 166			



Frederikssund kommune

Lokalplan nr. 77 for Græse Bakkeby Nord

Retningsgivende udstykningsplan

Mål 1:3000

August 2001





Visualisering af eksisterende forhold set fra Roskilde Fjord



Visualisering af fremtidige forhold set fra Roskilde Fjord