

Lokalplan nr. 072



Vedtaget den 30.04.2025

Boliger ved Stråmosen
Stenløse



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	4
Baggrund og formål	5
Området	7
Lokalplanens indhold	18
Anden planlægning og lovgivning	31
Anden lovgivning og tilladelser	46
Servitutter	47
Bestemmelser	52
1. Formål	53
2. Lokalplanens område- og zonestatus	54
3. Områdets anvendelse	55
4. Udstykning	56
5. Veje, stier og parkering	57
6. Tekniske anlæg og miljø	61
7. Bebyggelsens omfang og placering	65
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	72
9. Skiltning og reklamering	78
10. Ubebyggede arealer	79
11. Støj	88
12. Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan	90
13. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	91
14. Grundejerforening	92
15. Servitutforhold	93
16. Retsvirkninger	94
Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	95
Kort og bilag	96
Kortbilag 1 – Lokalplanens afgrænsning	97
Kortbilag 2 – Lokalplanens afgrænsning	98
Kortbilag 3 – Byggefelter	99
Kortbilag 4 – Veje, stier og parkering	100
Kortbilag 5 – Ubebyggede arealer og beplantning	101
Kortbilag 6 – Principiel udstykning	102
Kortbilag 7 – Retningsgivende illustrationsplan	103

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til forskellige interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o. lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og kommuneplan?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer, men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og byggelov?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at

opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder fx gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Hvornår laves der en lokalplan?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

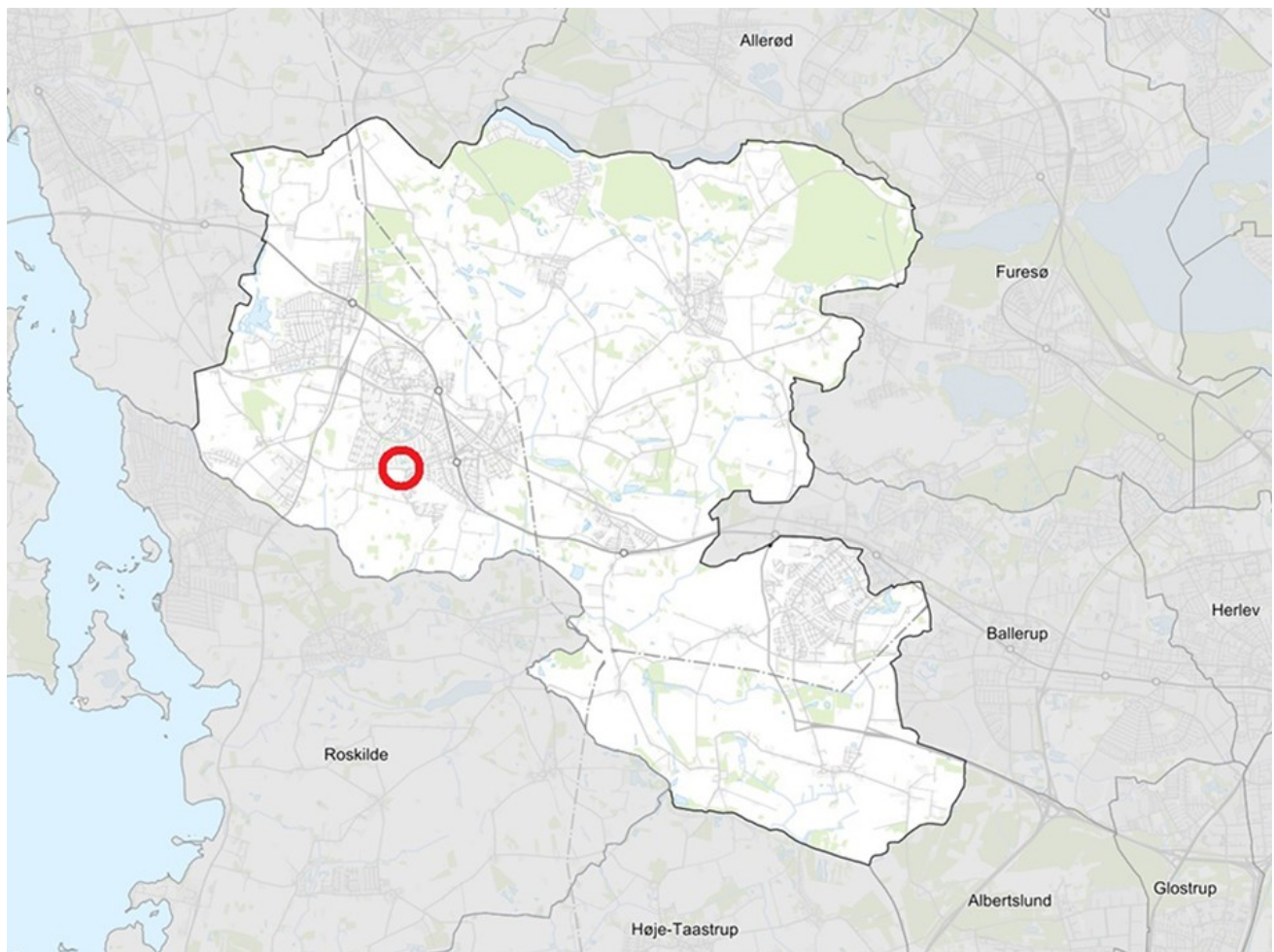
Baggrund og formål

Lokalplanen er iværksat efter dialog med grundejer, som ønsker at opføre en boligbebyggelse med op til 32 boliger. Området er ikke lokalplanlagt, og derfor skal der udarbejdes en lokalplan for at realisere bebyggelsen. Byrådet har i den forbindelse godkendt at igangsætte lokalplanarbejdet med udgangspunkt i kommuneplanens ramme for planlægning og principper for kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen.

Det er Byrådets mål, at kommunen skal udvikle attraktive boligområder. Det sker ved at stille krav til kvalitet og bæredygtighed i områdets arkitektoniske udformning, grønne kvaliteter, anvendelsen af materialer og højt niveau af tilgængelighed mv. Dette indebærer bl.a., at området skal have gode forbindelser til den omgivende natur og samtidig rumme fælles grønne opholdsarealer af høj kvalitet til glæde for områdets beboere.

Det er lokalplanens overordnede formål at sikre disponeringen af bebyggelsen, fastlægge vej-, parkerings- og friarealer, sikre areal til regnvandshåndtering og fælles affaldssortering. Samtidig skal stier gennem området sikre en god adgang for beboerne til det beskyttede naturområde nord for lokalplanområdet. Disponeringen af området skal skabe sammenhæng på tværs af området og være med til at give byen en god afrunding mod det åbne land syd for lokalplanområdet. Lokalplanen har desuden til formål at sikre en boligbebyggelse, som har høj arkitektonisk kvalitet som beskrevet i kommuneplanen og byrådets principper for bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen.

Lokalplanen skal ligeledes sikre bebyggelsen mod støj fra Krogholmvej med en beplantet støjskærm. Området skal fremstå med en grøn karakter med fælles beplantede og rekreative friarealer, der indeholder flere naturkvaliteter, der er med til at fremme og understøtte biodiversiteten i området.



Lokalplanområdets placering i Egedal Kommune

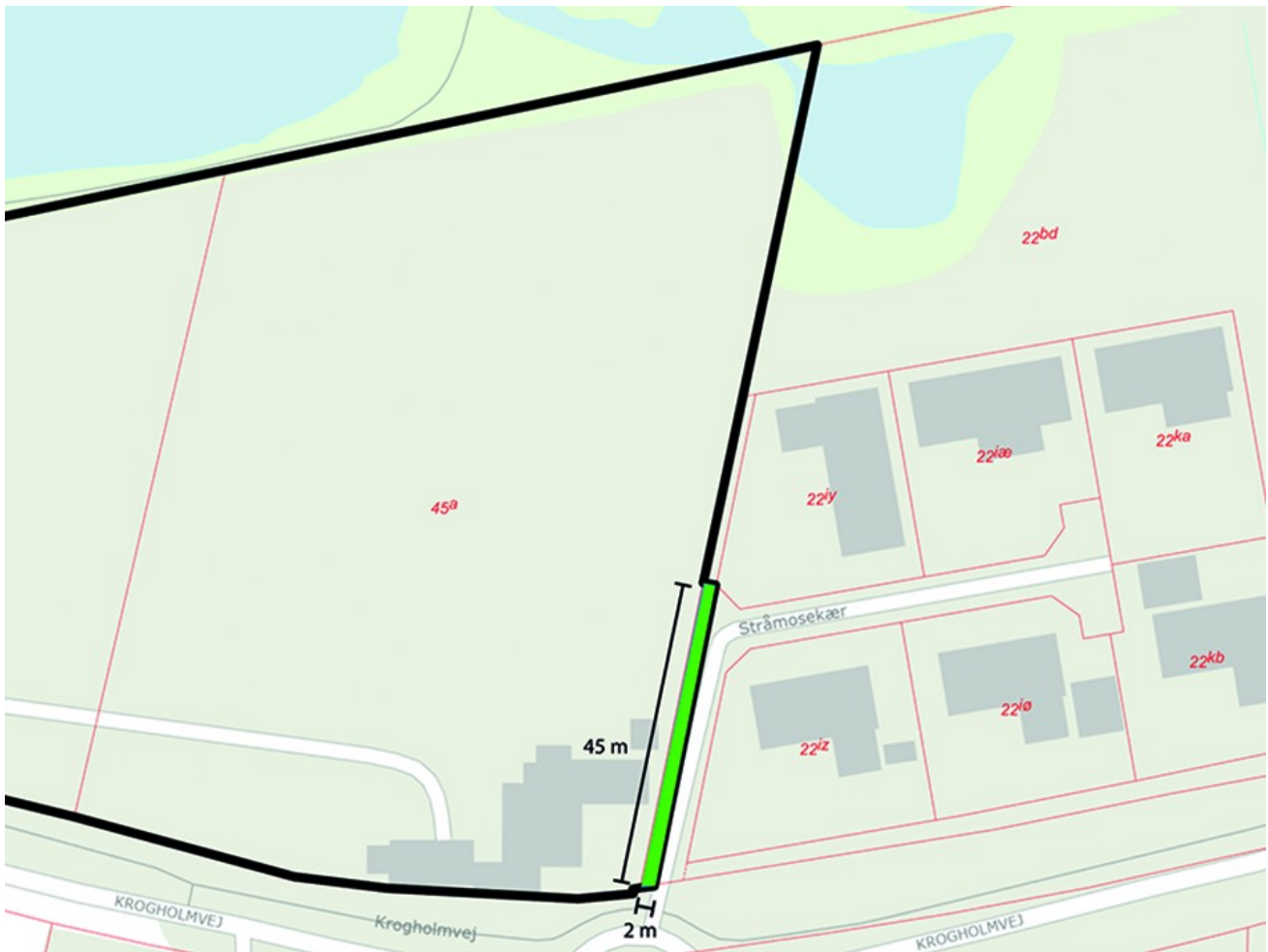
Området

Oversigtskort



Lokalplanområdets placering og afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den vestlige udkant af Stenløse By. Lokalplanens områdefafgrænsning følger matrikelskellet for matr.nr. 21e og matr.nr. 45a, Stenløse By, Stenløse samt del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse. Det er mod øst afgrænset af Stråmosekær, en parcelhusbebyggelse opført i 2018, og mod syd af Krogholmvej og det åbne land.



Den sorte linje viser lokalplanområdet afgrænsning, mens grøn markering viser den del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse, som ligger inden for lokalplanens område.

En del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse, ligger inden for lokalplanens afgrænsning. Grunden til, at en del af matr.nr. 22bd er optaget i lokalplanområdet, er et ønske om at muliggøre den påkrævede vejudvidelse af Stråmosekær, som skal etableres ifm. lokalplanens realisering. Området svarer til en strækning på ca. 45 meter i en bredde på ca. 2 meter langs skelgrænsen for matr.nr. 45a.

Omgivelser



1. ***Skråfoto med lokalplanområdets afgrænsning, jf. kortbilag 1.***

2. ***Luftfoto med angivelse af afstand til Stenløse station.***

Lokalplanområdet er placeret ca. 950 meter fra Stenløse s-togstation med gode vej- og stiforbindelser til både by og land. Der er busstoppested på Frode Fredegårdsvej ca. 400 m vest for og på Krogholmvej ca. 500 m øst for lokalplanområdet. Desuden løber Supercykelstien mellem Jyllinge og Stenløse for lokalplanområdet langs Krogholmvej. Der er korte afstande til daginstitutioner, skoler og indkøb – alt sammen inden for 1500 m.



1. ***Parcelhuse i Stråmosekær,***
2. ***Punkthuse i Mårleddet,***
3. ***Rækkehuse i Stråmoseparken,***
4. ***Parcelhus i Kildeholm ved Skuldelevvej.***



1. ***Tæt bevoksning i det beskyttede naturområde nord for lokalplanområdet.***
2. ***Søen, der er en del af naturområdet.***
3. ***Grøn kile nær nabobebyggelsen Kildeholm.***
4. ***Opholdsplads langs søen i tilknytning til GF Kildeholm.***



Kort der viser lokalplanområdets afgrænsning og udpeget naturbeskyttet område. Blå skravering viser søområde, mens rød skravering viser moseområde.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et naturbeskyttet sø- og moseområde kaldet Stråmosen. Det naturbeskyttede område ligger indenfor matrikelskellet af matr.nr. 12d, Stenløse By, Stenløse. Denne matrikel, som er ejet af Egedal Kommune, støder op til et større grønt friareal, matr.nr. 12nm, som er ejet af grundejerforeningen Kildeholm. Samlet set fungerer dette areal som en grøn oase i det tætbebyggede parcelhuskvarter. Naturområdet og de åbne, grønne friarealer, ligger som grønne kiler mellem boligbebyggelserne i området og bidrager i høj grad til områdets grønne præg.

Lokalplanområdet



1. ***Eksisterende bolig på Krogholmvej 40.***
2. ***Grusvej, der leder fra Krogholmvej til boligen.***
3. ***Græsareal, som har været anvendt til hestefold.***
4. ***Have i tilknytning til eksisterende bolig.***

I det sydøstlige hjørne af området findes i dag en bolig, der er bygget i 1986, og som forventes nedrevet inden lokalplanen realiseres. I dag fører en grusvej omgivet af ældre træer fra Krogholmvej til ejendommen.

Den vestlige del af området fremstår som et åbent græsareal, som senest har været anvendt til hestefold. Den resterende del mod øst består af et haveareal i tilknytning til den eksisterende ejendom, som består af en græsplæne med enkelte spredte frugttræer.

Ved lokalplanens vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Trafik og infrastruktur



1. ***Stråmosekær og Supercykelstiens tilslutning til rundkørslen på Krogholmvej.***
2. ***Stråmosekær, som bliver adgangsvej til lokalplanområdet.***
3. ***Supercykelstien langs Krogholmvej og lokalplanområdet.***

Krogholmvej, hvor der i gennemsnit kører ca. 3.400 biler om dagen, skaber støj i området. Lokalplanen fastlægger på den baggrund, at der som forudsætning for ny bebyggelse i området skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, der sikrer bebyggelsen og de udendørs opholdsarealer mod vejstøj. Det skal ske med en støjskærm i en højde på 2,3–2,8 meter. Støjskærmen skal udformes med beplantning i form af klatreplanter o. lign., så støjskærmen kan bidrage til områdets grønne karakter.

Terræn og landskab



1. ***Kig mod beskyttet naturområde fra haven.***
2. ***Kig fra Krogholmvej mod nord.***
3. ***Kig langs Krogholmvej mod bolig.***

Lokalplanområdet omfatter ca. 1,9 ha. Området er forholdsvis fladt og terrænet falder 3,5 meter fra Krogholmvej i syd mod søen nord for lokalplanområdet. Krogholmvej ligger ca. 0,5 meter højere i terrænet end planområdet.

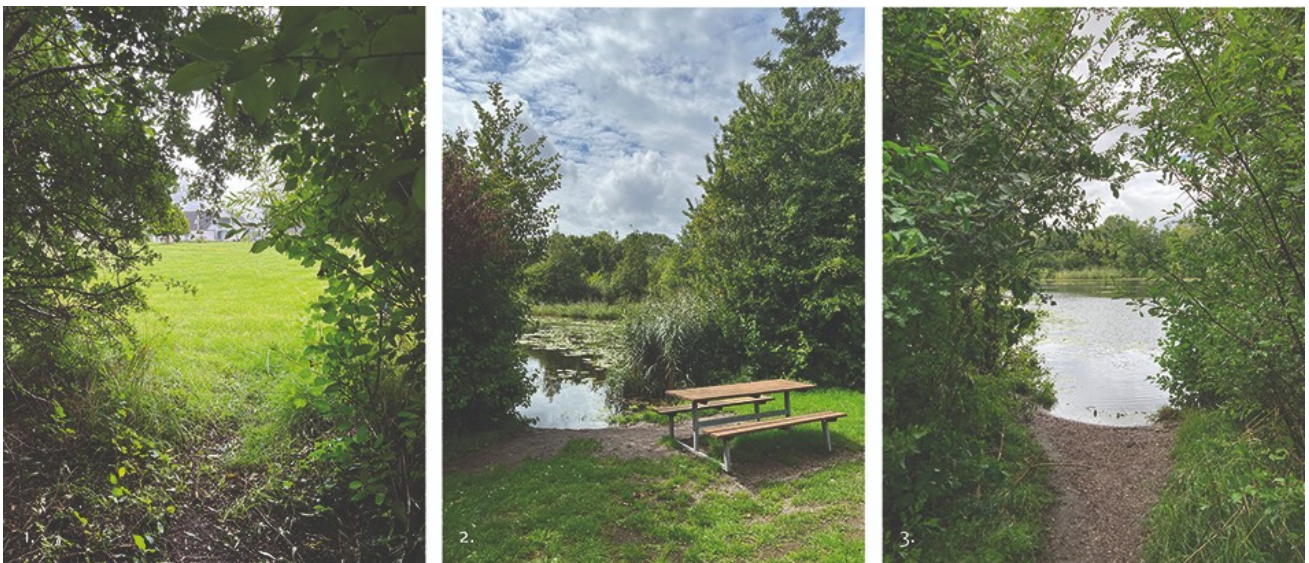
Stier



1. *Trampesti i det beskyttede naturområde.*
2. *Grusbelagt sti mellem lokalplanområdet og Stråmosekær.*
3. *Sti med klippet græs i den grønne kile nord for lokalplanområdet ved Kildeholm.*
4. *Asfaltbelagt sti, der forbinder Kildeholm med det beskyttede naturområde.*

Lokalplanområdet og de nærliggende områder er forsynet med et stinet, som består bl.a. trampestier, grusstier, fastbefæstede stier og stier med klippet græs.

Beskyttet naturområde



1. *Åbning i beplantning mellem naturområde og lokalplanområde.*
2. *Større åbning med udsigt til søen ved nabobebyggelsen Kildeholm.*
3. *Åbning med sti til søen.*

Det beskyttede naturområde bidrager rekreativt og med en herlighedsværdi til lokalplanområdet. Området fremstår tilgroet af tæt beplantning, så vandspejlet kun lige kan anes fra lokalplanområdet.

Områdets udvikling



1. **Den høje målebordsplade 1842-99.**
2. **Den lave målebordsplade 1901-77.**

På den høje målebordsplade (1842-99) ses det, at området omkring det nye lokalplanområde, har været et vandlidende område. Der løb flere vandrender nord for området. På højdekurverne ses det, at der var mange små lavninger i området. Lokalplanområdet ligger delvist på det laveste niveau i kote 14. Navnene på gårdene Kildeholm og Straamose Gård antyder, at der har været fugtigt i området og formentlig et kildespring. På den lave målebordsplade (1901-77) ses det, at der er etableret et vandværk nord for Kildeholm, hvilket også antyder, at der har været en stor vandforekomst i området.



På luftfotoet fra 1954 ses en tydelig vandoverflade, som konsekvens af tørvegravning. På luftfotoet fra 1965 ses fortsat aktivitet af tørvegravning. Der er begyndt at etablere sig beplantning. Op gennem 1960erne begynder der at blive udstykket til parcelhuse både

nordøst og nordvest for lokalplanområdet. Samtidig bliver den østlige ende af søen fyldt op, fordi tørvegravningen er ophørt og formentlig med overskudsjord fra udstykningerne.

Nabobebyggelsen Stråmosekær øst for lokalplanområdet blev færdigudbygget i 2018. Mårleddet syd for Krogholmvej blev færdigudbygget i 2016. Grundet områdets historie og vandforekomst udstykkes området med en begrænset bebyggelse og med areal til etablering af nedsivningsanlæg.

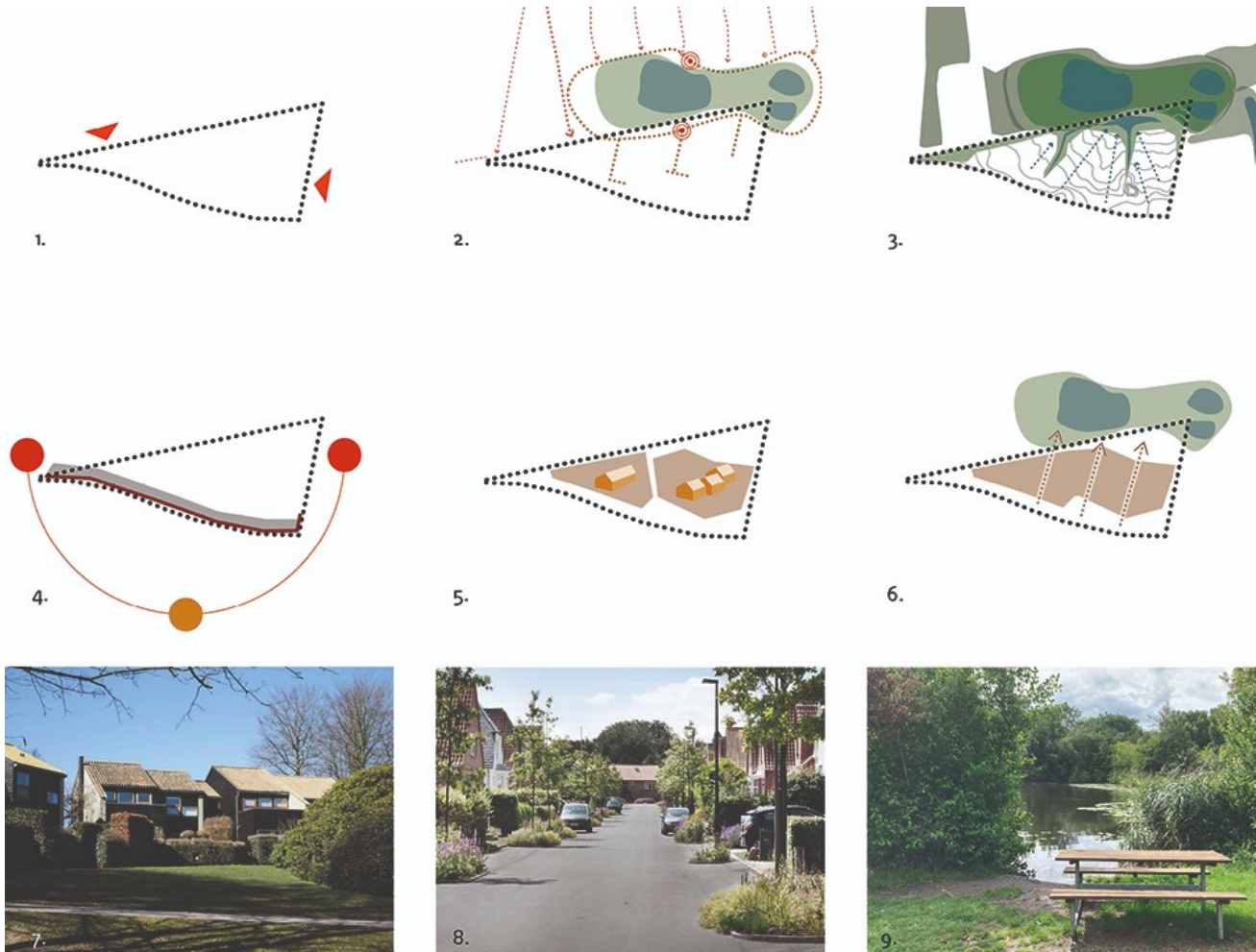
Området er også i dag fugtigt og står visse steder under vand efter kraftige og langvarige regnperioder. Derfor fastlægger lokalplanen, at områdets disponering og bebyggelse sikres mod fremtidige skybrud og risiko for oversvømmelser.



1. ***Vådt område langs Krogholmvej inden for lokalplanområdets afgrænsning.***
2. ***Oversvømmet område i grøn kile nordvest for lokalplanområdet ved Skuldelevvej.***

Lokalplanens indhold

Retningslinjer for arkitektonisk kvalitet og sammenhæng



Illustrationen og foto henviser til principper for byudvikling for lokalplanområdet, som er forklaret i teksten herunder.

Kommuneplanens kvalitetskrav til byudvikling

Kommuneplanen oplister en række retningslinjer, som skal følges ved byudvikling.

Punkterne er opdelt i temaerne **Arkitektonisk kvalitet, Materialer og genanvendelse, Byrum, bynatur og grønne områder** samt **Mobilitet og tilgængelighed**. Relevante retningslinjer fra alle fire temaer er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser vedrørende områdets bebyggelse og de ubebyggede arealer. Herved understøttes arkitektoniske og rekreative kvaliteter.

Retningslinjerne er overført til en række konkrete principper for byudviklingen i lokalplanområdet, som administrationen har bedt bygherre forholde sig til i projektet.

Lokalplanen sikrer således, at området får:

1. Adgangsvej via Stråmosekær.
2. Koblinger til eksisterende stinet.
3. En blå-grøn struktur, der er i overensstemmelse med vandets strømningsveje.
4. En støjskærm, der sikrer området mod støjgener fra Krogholmvej.
5. En bebyggelse, der orienterer sig mod naturområdet og placeres i overensstemmelse med terrænet og vandets strømningsveje.
6. En kombination af åben-lav og en tæt-lav bebyggelse med fælles faciliteter som parkering, affalds- og regnvandshåndtering.
7. En varieret og identitetsskabende arkitektur med variation i boligtyper, materialitet og bygningsstruktur.
8. En optimeret vejføring, der har en tryghedsskabende profil med integreret regnvandshåndtering og vejtræer, som optimerer det befæstede areal.
9. Grønne kvaliteter, der spiller sammen med eksisterende naturområde med plads til ophold og kig til søen.

Med lokalplanen ønsker byrådet at skabe et område, der både er attraktivt for beboere og styrker forbindelsen til naturen. Lokalplanen har til formål at sikre, at den blå-grønne struktur i lokalplanområdet kobler sig på denne større eksisterende struktur, så bynaturen bliver endnu mere tilgængelig til glæde og gavn for alle, der benytter området.

Lokalplanen fastlægger også blå-grønne elementer indenfor områdets afgrænsning, som skal bidrage til de rekreative kvaliteter, skabe identitet og karakter til bebyggelsen samt binde bebyggelsen sammen, så den opleves som en helhed. Dette underbygges ved at skabe gangstier og grønne forbindelser mellem boligerne, som samtidig kan anvendes til at aflede vand ved skybrud.

Lokalplanens krav om grønne tage på sekundær bebyggelse bidrager, sammen med grønne hække og vejtræer, til områdets gennemgående grønne præg, der også samlet set understøtter biodiversiteten i lokalplanområdet.

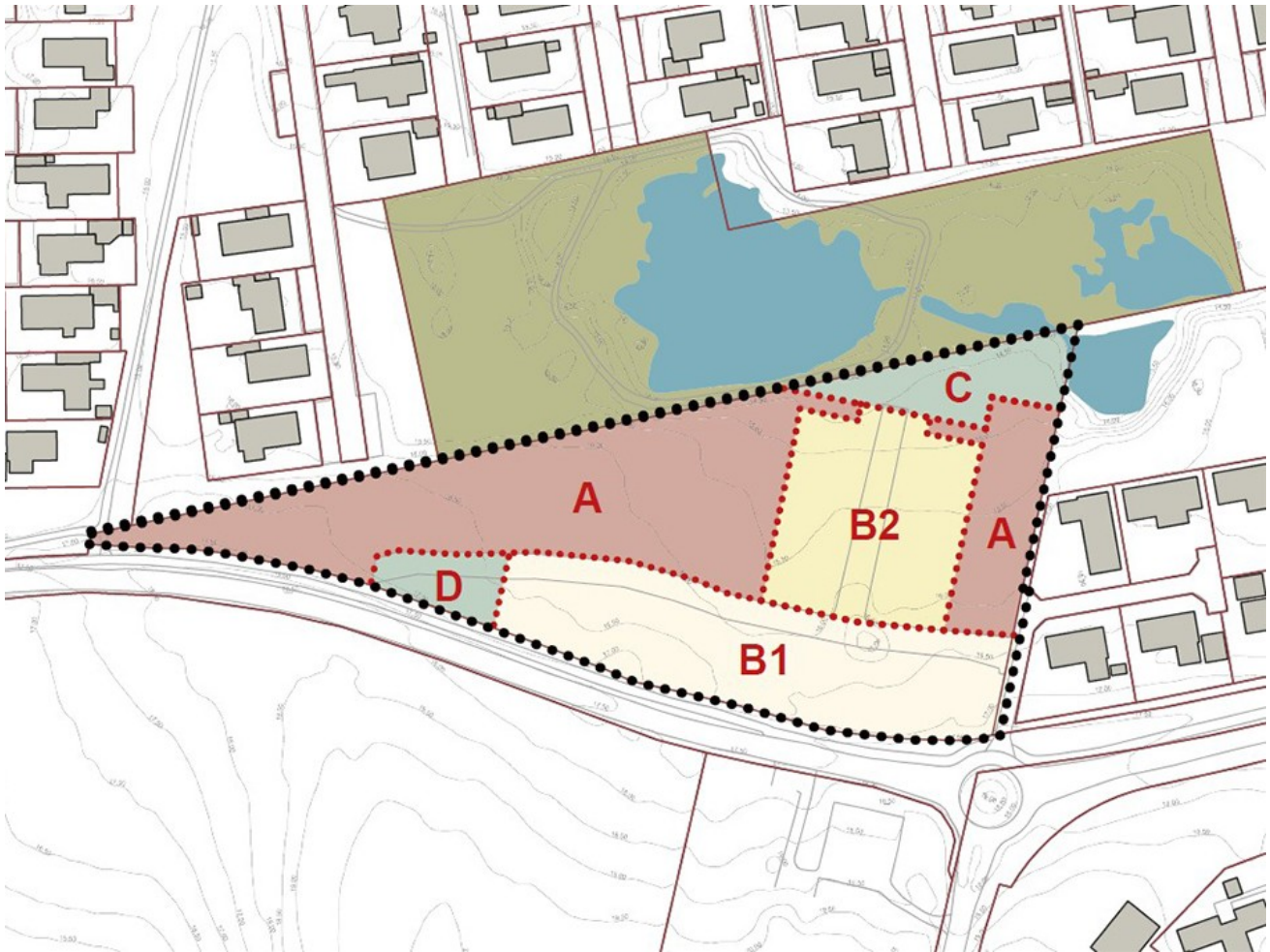
Egedal Kommune har ifm. udarbejdelsen af lokalplanforslaget modtaget flg. skitseforslag til bebyggelsesplan fra bygherre, som danner udgangspunkt for lokalplanens indhold og bestemmelser.



Forslag til bebyggelsesplan for lokalplanområdet udarbejdet af LRK Bolig

I nærværende lokalplanforslag er det muligt at opføre op til 32 boliger, hhv. op til 10 parcelhuse (åben-lav) og op til 22 rækkehuse (tæt-lav).

Anvendelse og disponering



Kort der viser lokalplanens delområder

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af række- og parcelhuse med tilhørende fællesanlæg og friarealer.

Lokalplanen er opdelt i fem delområder:

Delområde A udlægges til boligområde med åben-lav bebyggelse, vejanlæg samt tekniske anlæg til områdets forsyning. Til hvert parcelhus skal der etableres regnbede til opsamling og nedsivning af regnvand. Disse skal placeres, så der mindst er en afstand på 5 m til bygningens facade og mindst 2,5 m til skel. De skal ligeledes placeres på den del af grunden, som er lavest. Det betyder, at når man skal disponere grunden til parcelhus mv., skal man samtidig tage højde for disse forhold.

Delområde B1 og B2 udlægges til boligområde med tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles anlæg, parkering, vejanlæg, affaldshåndtering samt tekniske anlæg til områdets forsyning. Ved rækkehusene skal der etableres grøfter til opsamling og nedsivning af

regnvand. Grøfterne skal udformes hensigtsmæssigt ift. vandhåndteringsplanen, som er udarbejdet sammen med lokalplanen. Grøfterne skal fremstå med siv, og andre planter, der typisk gror i grøfter og på grøftekanter og kan optage regnvand i større mængder.

Delområde C udlægges til fælles grønt friareal med plads til ophold og fysisk aktivitet samt regnvandshåndteringsanlæg.

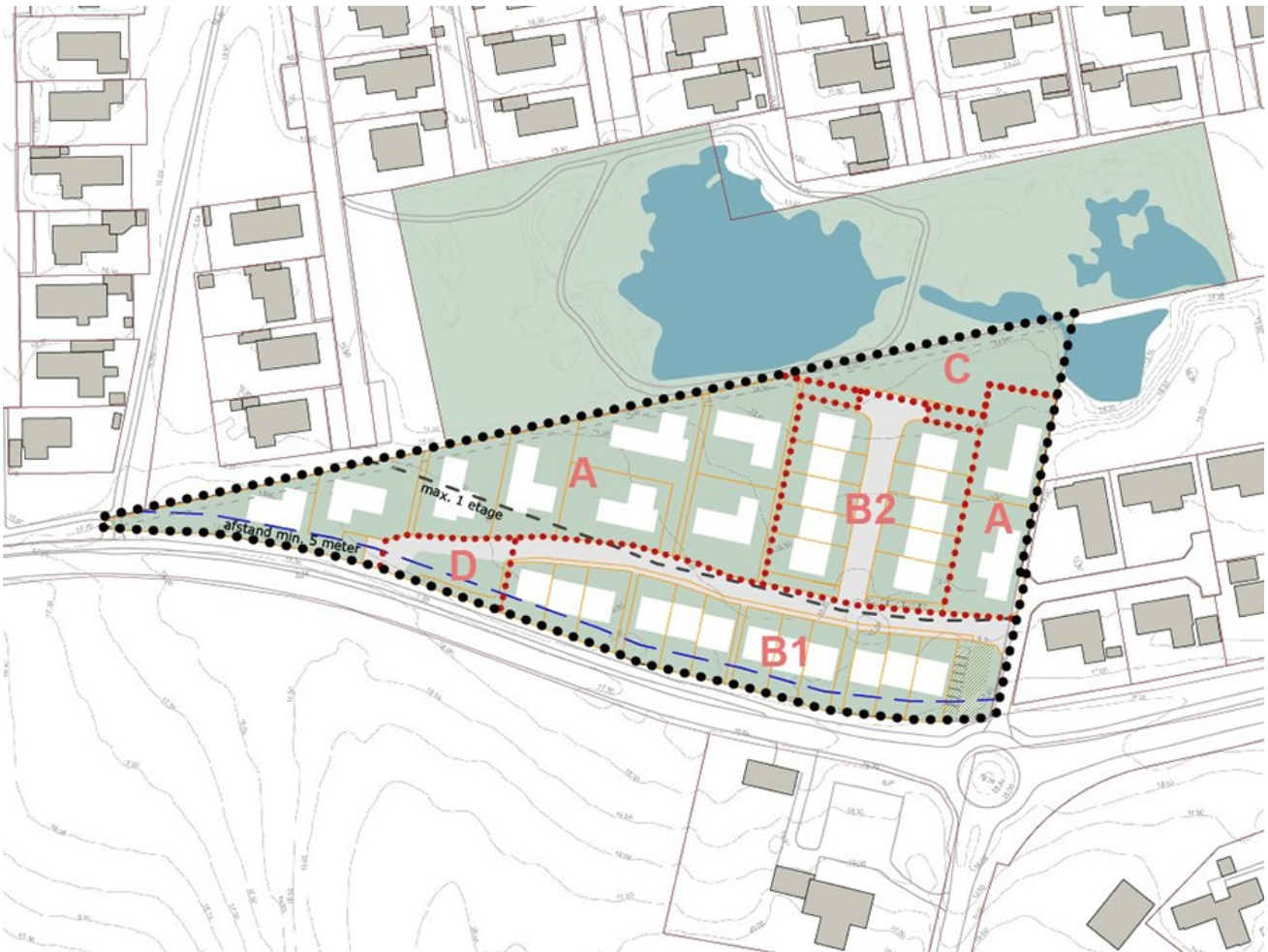
Delområde D udlægges til fælles grønt friareal med plads til vendeplads og regnvandshåndteringsanlæg.

Bebyggelse

Lokalplanen har til hensigt at fastsætte rammerne for bebyggelsens omfang, placering og udformning.

I delområde A kan der opføres parcelhuse (åben-lav) i max. 1 etage med udnyttet tagetage. Dog må parcelhuse langs Krogholmvej kun opføres i max. 1 etage af hensyn til støj fra Krogholmvej. Derfor er der udlagt en byggelinje med en afstand på 30 meter fra støjskærmen, hvor bebyggelsen max. kan opføres i 1 etage - se kortbilag 3.

I delområde B1 kan der opføres rækkehuse (tæt-lav) i max. 1 etage af hensyn til støj fra Krogholmvej. De ligger alle sammen inden for den udlagte byggelinje med en afstand på 30 meter fra støjskærmen, hvor bebyggelsen max. kan opføres i 1 etage. I delområde B2 må rækkehuse opføres i max. 1 etage med udnyttet tagetage. Se kortbilag 3.



Kort, der viser retningsgivende bebyggelsesplan og delområdeafgrænsninger.

I delområde C kan man alene opføre sekundær bebyggelse i begrænset omfang såsom væksthuse, lysthuse, legehuse og lign. Den sekundære bebyggelse skal være fælles faciliteter for områdets beboere.

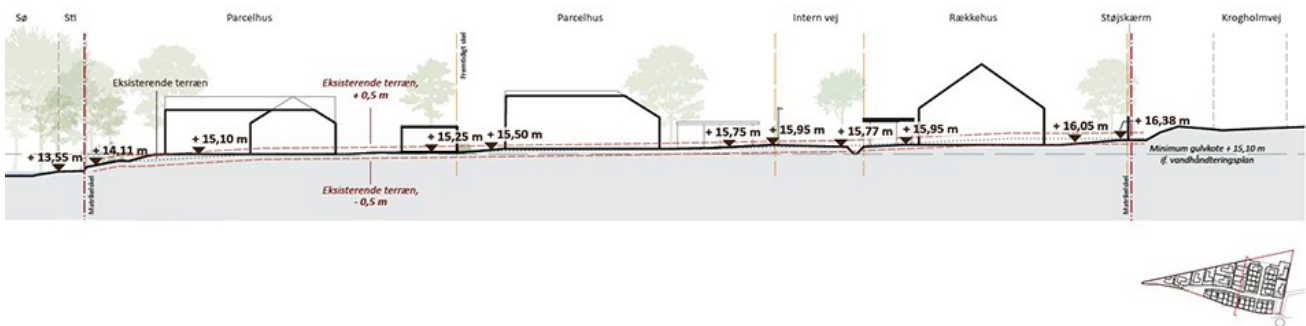
Note: Etagehøjde beregnes ud fra gældende bygningsreglement.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbyggeri med tilhørende fælles friarealer og tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt parcelhus må max. være 30, og for hvert enkelt rækkehus må bebyggelsesprocenten max være 40. Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan etableres op til 10 parcelhuse og op til 22 rækkehuse.

Den overordnede arkitektoniske idé er at placere og disponere bebyggelsen i overensstemmelse med terrænet og vandets naturlige strømningsveje. Dette er for at sikre, at arkitektur og regnvandshåndtering kan løses i én samlet løsning. Bebyggelsens placering skal sikre, at der dannes flere grønne forbindelser til søen og det fælles rekreative område mod nordøst.



1. **Afstrømningsplan, der viser vandets naturlige strømningsveje.**
2. **Retningsgivende bebyggelsesplan, der tager højde for vandets naturlige strømningsveje.**



Principsnit, de viser bebyggelsens placering ift. terrænets fald gennem området.

Arkitektonisk variation og materialitet

Rækkehusbebyggelsen er i høj grad med til at definere gaderummene langs den interne boligvej. Lokalplanen sikrer en variation i rækkehusenes materialitet og forskydninger, som giver bebyggelsen karakter og en struktur, der tilpasser sig det naturlige terræn. Parcelhusene ligger mere frit placeret, hvilket giver den enkelte grundejer flere muligheder for at placere sit hus på grunden.

I tilknytning til rækkehusene etableres der et fælles parkeringsområde til gæsteparkering, fælles anlæg til regnvandshåndtering og fælles affaldshåndtering for at sikre en sammenhæng i denne del af bebyggelsen.

For at sikre at den samlede bebyggelse får et varieret udtryk, fastsætter lokalplanen krav til bebyggelsens udformning, hvad angår facadeforskydninger, tagform, variation i materialer og farvetoner.

Lokalplanen muliggør, at alle boliger kan etableres med naturlige, genanvendelige og bæredygtige materialer som træ og tegl samt at facaderne kan beplantes.

Facaderne på rækkehusene i de to delområder B1 og B2, skal fremstå visuelt forskellige i deres arkitektoniske udtryk og farvesammensætning. Hvis den ene rækkehusbebyggelse fx opføres i en mørk rødlig tegl, skal den anden opføres i en anden farvetone end rød. Fx sandfarvet eller gylden. Formålet er at opnå en farvemæssig, visuel og arkitektonisk variation mellem de to delområders bebyggelse.

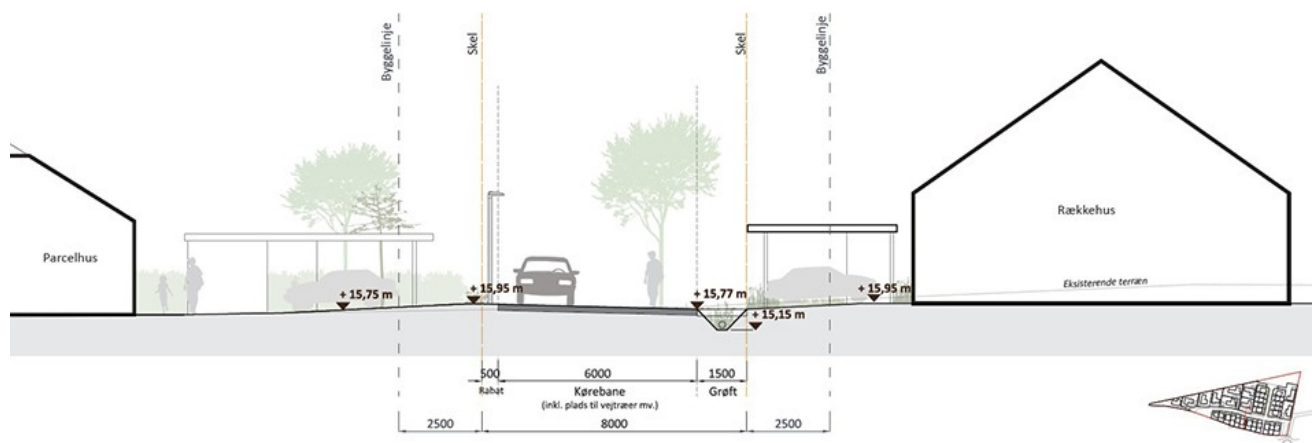
Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

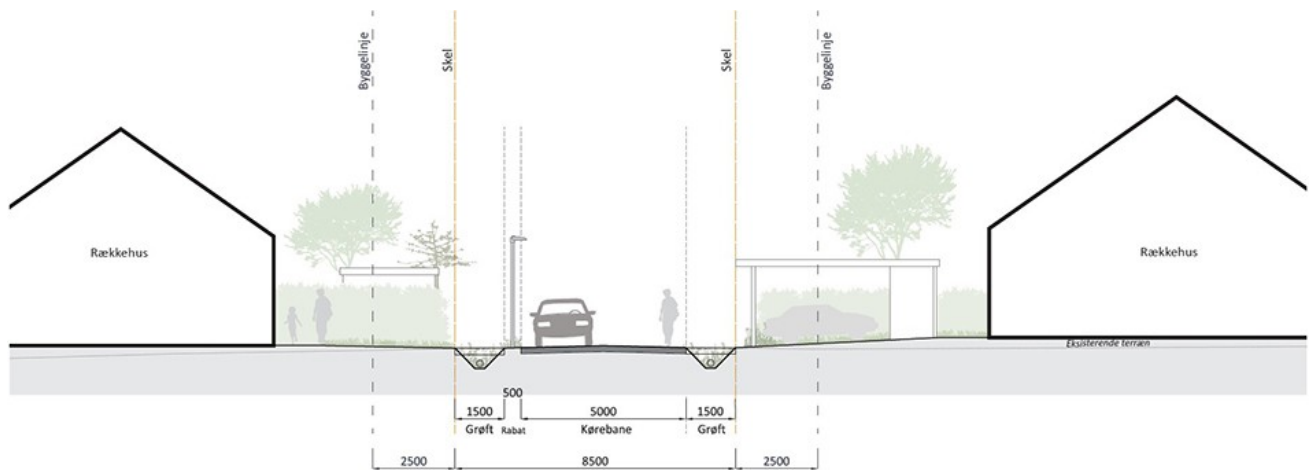
Den nye boligbebyggelse skal have vejadgang fra rundkørslen på Krogholmvej via eksisterende boligvej Stråmosekær. Vejadgangen skal udvides i hele vejens bredde til en samlet bredde på 6 meter for den strækning, som er angivet på kortbilag 4.

I boligområdet etableres en intern boligvej, som udlægges som vist på kortbilag 4. Boligvejen bliver en privat fællesvej. Boligvejen skal koble sig på fortov/sti langs Stråmosekær i forlængelse af fortov/sti langs Krogholmvej, så der opnås en sikker trafikalløsning for bløde trafikanter til og fra lokalplanområdet.

Boligvejen skal bestå af impermeabel belægning. Desuden skal vejen indrettes med grønne, beplantede bede og vejtræer, der bidrager til at give området en grøn karakter og signalerer, at bilister skal køre med lav hastighed.



Principsnit for boligvejen A-A



Principsnit for boligvejen B-B

Lokalplanen fastlægger to vejprofiler for boligvejen hhv. A-A og B-B, jf. kortbilag 4, som fremgår af principsnittene ovenfor.

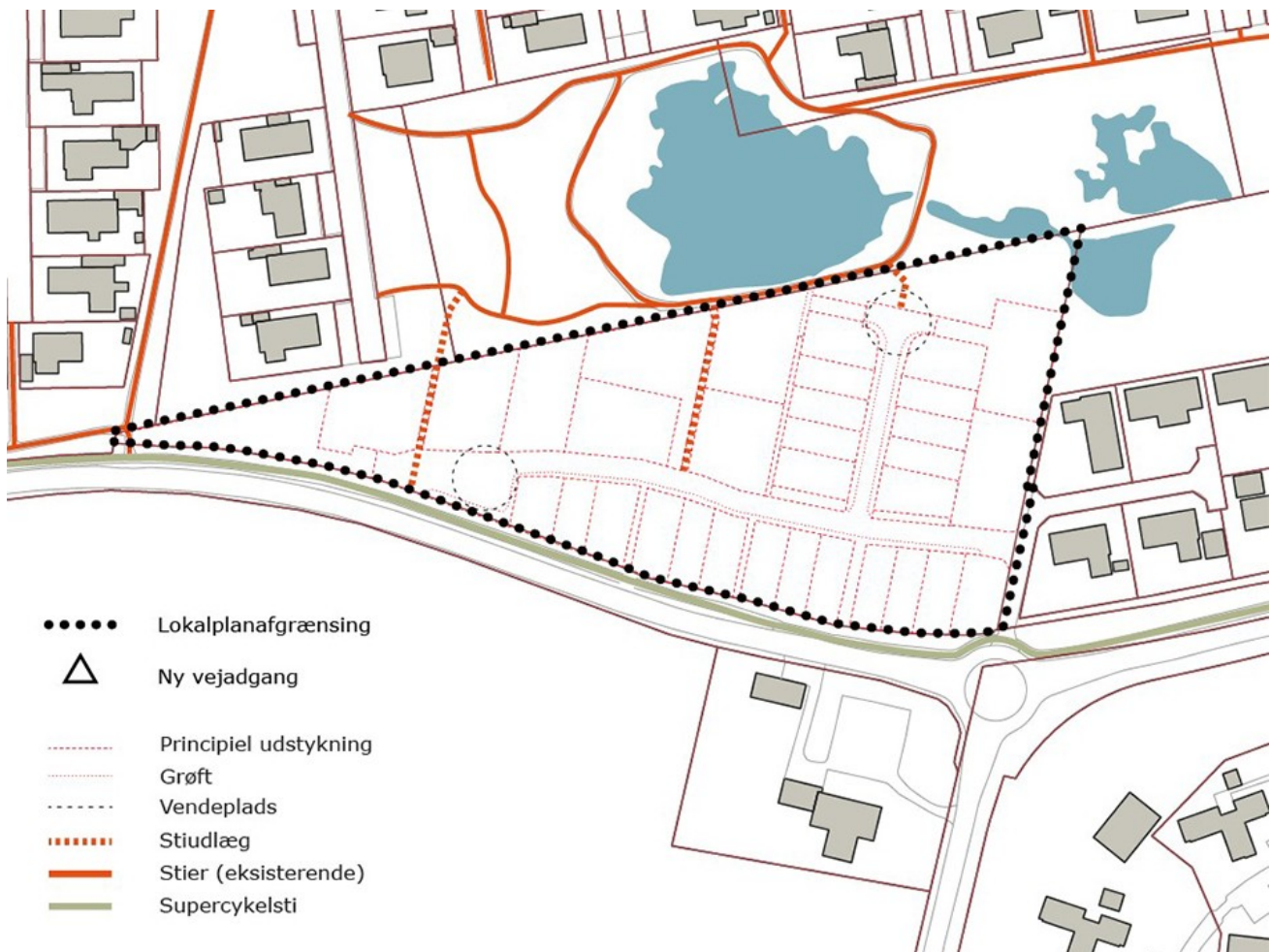
Stier

Der er i dag et sammenhængende stisystem i det beskyttede naturområde. Stisystemet ligger på den kommunalt ejede matrikel uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at det nye boligområde kobles på det eksisterende stisystem via tre stitilslutninger mod nord. Stiforbindelserne indenfor lokalplanområdet sikrer, at gående nemt kan komme rundt i området og få direkte adgang til naturområdet og det fælles friareal tættest på søen.

Stierne er, ligesom bebyggelsen, placeret i overensstemmelse med vandets naturlige strømningsveje og fungerer derfor også som skybrudsrender, der leder skybrudsvand til søen, når der er skybrud. Alle stier skal være med permeabel belægning som grus eller klippet græs.

I den vestlige del af lokalplanområdet etableres en forbindelse for cyklister og gående til Supercykelstien langs Krogholmvej på tværs af lokalplanområdet i nord-sydgående retning.



Kort der viser eksisterende stier med orange og stiudlæg med stiplet linje.

Parkering

For parcelhusene skal parkering ske på den enkelte grund, så der skal reserveres et areal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. For rækkehuse skal der dels ske parkering på egen grund dels etableres fælles gæsteparkering. Der skal således reserveres et areal svarende til 1 parkeringsplads pr. rækkehus. Der udlægges et areal til gæsteparkering i områdets sydøstligste hjørne, hvoraf én af pladserne skal være forbeholdt handicapparkering.

For at fremme brugen af elbiler og skabe mulighed for at beboerne kan etablere delebilsordning, skal der etableres el-ladestandere til hvert rækkehus samt mulighed for at etablere det ifm. gæsteparkeringsarealet. Der henvises i øvrigt til Ladestanderbekendtgørelsen.

Ubebyggede arealer og beplantning



1. **Eksempel på, hvordan friarealerne kan beplantes. Foto: Friedrich Strauss.**
2. **Eksempel på Vild med Egedal-frøblanding. Foto: Egedal Kommune.**

Delområde A og B

Lokalplanen stiller krav om, at rækkehusene skal have åbne forhaver ved fællesarealer og mod boligvej. Parcelhusenes haver skal omkranses af grønne hække, hvilket er med til at skabe et sammenhængende boligområde med et grønt præg. Der er mulighed for at etablere enkelte åbninger i hækkene for at skabe direkte adgang fra haverne til de offentlige stier, der løber mellem husene.

Delområde C

Lokalplanen fastlægger et fælles friareal inden for lokalplanens afgrænsning, delområde C. Lokalplanen udlægger området, så det støder op til det beskyttede naturområde, så det kan danne en overgang fra lokalplanområdet til naturområdet ved Stråmosen og det eksisterende stisystem, som findes omkring søen. Dermed kobles lokalplanområdet på den større blå-grønne struktur i lokalområdet, der også omfatter de grønne friarealer i tilknytning til nabobebyggelserne.

Delområdet udgør et fælles friareal for hele bebyggelsen, som skal fremstå grønt med beplantning, der har karakter af blomstereng med vilde blomster og græsser og med enkelte mindre træer og blomstrende buske, der skal bidrage til at forhøje biodiversiteten i området. Der må ikke være større befæstede arealer.

Der kan etableres legeplads, lysthus, drivhus eller en mindre overdækket terrasse, så der bliver mulighed for fællesskabende aktiviteter for beboerne i området.

Delområde D

Lokalplanen fastlægger et fælles friareal inden for lokalplanens afgrænsning, delområde D. Delområdet udgør et fælles friareal for hele bebyggelsen, som skal fremstå grønt med beplantning, der har karakter af blomstereng med vilde blomster og græsser og med enkelte mindre træer og blomstrende buske, der skal bidrage til at forhøje biodiversiteten i området. Der må ikke være større befæstede arealer.

Beplantning og anlæg til lokal håndtering af regnvand

Naturområdet nord for lokalplanområdet fungerer som en lokal attraktion i tæt tilknytning til boligerne i området, og udgør en lille oase i den tætte boligbebyggelse.

Der stilles i lokalplanen krav til typen, karakteren og kvaliteten af beplantningen på friarealerne, således at overgangen til det beskyttede naturområde bliver bedst mulig. Der stilles desuden krav til vækstbetingelserne, så det sikres, at de grønne friarealer fremstår og driftes i tråd med lokalplanens hensigter.

Det gælder også for vejtræerne langs den interne boligvej, som er med til at understøtte områdets grønne præg. Omkring vejtræerne skal etableres grønne bede med plads nok til rodnettet, så træerne har de bedste vækstbetingelser. Vejtræer skal være en kombination af træsorter af lav vækst såsom røn, kirsebær, tjørn eller lign. af hjemmehørende art, der bliver maks. 8-10 m høje.

I det omfang det er muligt, skal det tilstræbes at bevare eksisterende træer i området, herunder beplantningen ind mod Stråmosen, se kortbilag 1. Der skal foretages en begrænset uddynding i beplantningen mellem lokalplanområdet og naturområdet på udvalgte steder, så der etableres en lettere adgang mellem de to områder. Samtidig med at der bliver kig til søen fra lokalplanområdet gennem disse åbninger.



1. ***Eksempel på gangbro over grøft, der er beplantet og indgår naturligt i terrænet.***
2. ***LAR-bassin med planter og sten, som sikrer levesteder for planter og dyr.***
3. ***Eksempel på boligvej med grønne bede omkring vejtræer.***

På de fælles friarealer kan der etableres anlæg til håndtering af regnvand. De skal udformes, så de indgår naturligt i terrænet, som et rekreativt element i fællesarealerne og som steder, der skaber plads til natur og biodiversitet.

Anden planlægning og lovgivning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Landsplandirektiver

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019 som en del af det ydre storbyområde (byfingrene). Selve lokalplanområdet ligger i landzone, men er omgivet af eksisterende boligområder i Stenløse. På den måde sikrer lokalplanen en afrunding af det eksisterende udbyggede byområde. Lokalplanområdet er udlagt til ny byzone i kommuneplanen med placering tæt på Stenløse station, hvor der er S-tog og busforbindelser. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplanens overordnede interesser.

Planstrategi

Planstrategi 2023 er den overordnede strategi for Egedal Kommunes fysiske udvikling. Planstrategien sætter samtidig rammen for den revision af kommuneplanen, som Byrådet skal gennemføre frem mod 2025.

Planstrategien skaber sammenhæng mellem Byrådets ambition om at skabe verdens bedste hverdag for Egedals borgere og den konkrete fysiske planlægning, der skal til for at realisere ambitionen.

Lokalplanen vurderes at leve op til målsætningerne i Planstrategien, som vedrører en sammenhængende og bæredygtig fysisk planlægning, der balancerer hensynet mellem beskyttelse og anvendelse af naturen, samt ønsket om en varieret sammensætning af boliger.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplaner er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Kvalitetskrav i byudviklingen, Grundvand og drikkevand og Klimatilpasning samt spildevand og regnvand.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde B2-55, der er udlagt til boligområde med tæt-lav bebyggelse. Området kan anvendes til boligformål og tekniske anlæg. Der skal etableres friareal i nærhed til moseområdet omkring søen kaldet Stråmosen, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Kommuneplanrammen B2-55 muliggør udelukkende tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme for området, da lokalplanen muliggør en blanding af parcel- og rækkehusbebyggelse. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg ifm. lokalplanen, som udlægger rammeområdet til en kombination af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Ved kommuneplantillæggets vedtagelse ændrer rammen type til en B4-ramme, som omfatter boligområder med blandede boligtyper (tæt-lavt, åben-lav), og rammen ændrer dermed navn til B4-22.



Rammekort, der viser lokalplanområdet og eksisterende kommuneplanramme B2-55 og den nye B4-22.

Bebyggelsesprocent må max være 40 % for området som helhed. Boligerne må ikke overstige 2 etager og må max. have en højde på 8,5 m. Det svarer til en bebyggelsesprocent på hhv. maks. 40 for rækkehusene og maks. 30 for parcelhusene for det enkelte jordstykke.

Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.

Retningslinjer for arkitektonisk kvalitet og sammenhæng

Kommuneplanen oplister en række retningslinjer, som skal følges ved byudvikling. Retningslinjerne er opdelt i temaerne **Arkitektonisk kvalitet, Materialer og genanvendelse, Byrum, bynatur og grønne områder** samt **Mobilitet og tilgængelighed**. Relevante

retningslinjer fra alle fire temaer er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og udseende samt ubebyggede arealer. Herved understøttes arkitektoniske og rekreative kvaliteter.

Retningslinjerne er overført til en række konkrete principper for byudviklingen i lokalplanområdet, som administrationen har bedt bygherre om at forholde sig til i projektet.

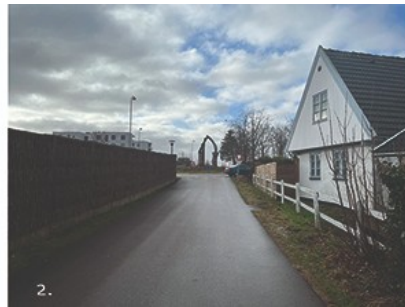
Lokalplanen sikrer således, at området får:

1. Adgangsvej via Stråmosekær.
2. Koblinger til eksisterende stinet.
3. En blå-grøn struktur, der er i overensstemmelse med vandets strømningsveje.
4. En begrønnet støjskærm, der sikrer området mod støjgener.
5. En bebyggelse, der orienterer sig mod naturområdet og placeres i overensstemmelse med terrænet.
6. En tæt-lav bebyggelse med fælles faciliteter som parkering, affalds- og regnvandshåndtering.
7. En varieret og identitetsskabende arkitektur med variation i boligtyper.
8. En optimeret vejføring, der har en tryghedsskabende profil med integreret regnvandshåndtering og vejtræer.
9. Grønne kvaliteter, der spiller sammen med eksisterende naturområde med plads til ophold og kig til søen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

Trafik og støj



1. **Rundkørslen på Krogholmvej.**
2. **Adgangsvej Stråmosekær.**
3. **Supercykelsti langs Krogholmvej.**

Adgang til lokalplanområdet skal ske via den eksisterende vej Stråmosekær. I forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan, skal Stråmosekær udvides til en bredde på 6 meter i hele strækningen mellem Krogholmvej og indkørslen til boligområdet, se vejudlæg C-C jf. kortbilag 4. Den interne boligvej skal således via Stråmosekær tilsluttes til eksisterende rundkørsel på Krogholmvej og til eksisterende Supercykelsti. Udvidelsen og tilslutningen skal øge trafiksikkerheden i området, når der kommer flere boliger og dermed mere trafik.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 43 parkeringspladser fordelt på de enkelte matrikler, svarende til 2 pr. parcelhus og 1 pr. rækkehus. Derudover skal der etableres min. 12 gæsteparkeringspladser som fællesparkering til rækkehusene, hvoraf én skal være forbeholdt handicapparkering.

Den nye interne boligvej kobler sig på den eksisterende Stråmosekær. Der skal være vigepligt fra boligvejen til Stråmosekær i form af hjænder og skiltning. Boligvejen inkl. vendepladser skal være opbygget, så den kan tåle tung trafik fx renovationskøretøjer.

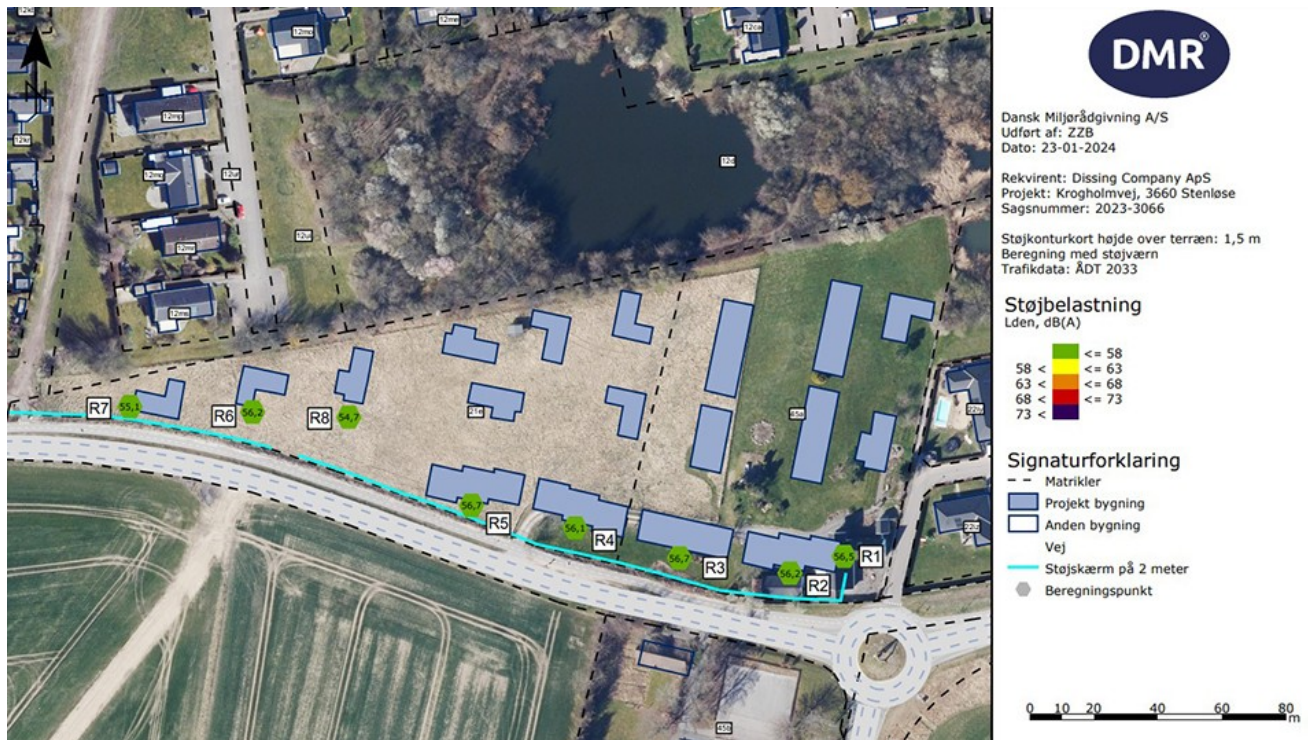
Der skal etableres vendepladser til boligvejen. Vendepladserne skal dimensioneres og udformes til at fx renovations- og flyttevogne kan manøvrere, og så der tages hensyn til de fælles opholdsarealer, trafiksikkerhed og afstand til bebyggelse.

Støjafskærmning

Planlovens §15a fastlægger, at der ikke må planlægges for støjfølsomme formål i støjbelastede områder, medmindre planen med bestemmelse om afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre anvendelsen mod støjgener. Da lokalplanområdet ligger ud til den trafikerede Krogholmvej, skal der tages højde for støj fra Krogholmvej ved opførelse af nyt boligbyggeri i området.

Støjregninger foretaget i 2023-2024 med en 10-årig fremskrivning i trafiktal viser, at grunden, hvorpå de nye boliger foreslås opført, har støjniveauer over de tilladte grænseværdier for boligområder på 58 dB, jf. Miljøstyrelsen vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Note: Støjregninger er udarbejdet af DMR i 2023-2024.



Støj kort der viser, at støjen fra Krogholmvej på friarealer er under grænseværdien for støj i boligområder.

Der er lavet en redegørelse og beregning af støjforholdene for lokalplanområdet. Det er vurderet, at der ikke er andre veje end Krogholmvej, der giver betydelende støjbidrag til bebyggelsen. Til beregningen er der benyttet en årsdøgnstrafik på 3.426 biler.

Støjberegningerne viser, at hvis der etableres en 2 meter støjskærm langs Krogholmvej, vil støjbelastningen i hele området ligge under grænseværdien på Lden 58 dB. L den er en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat.

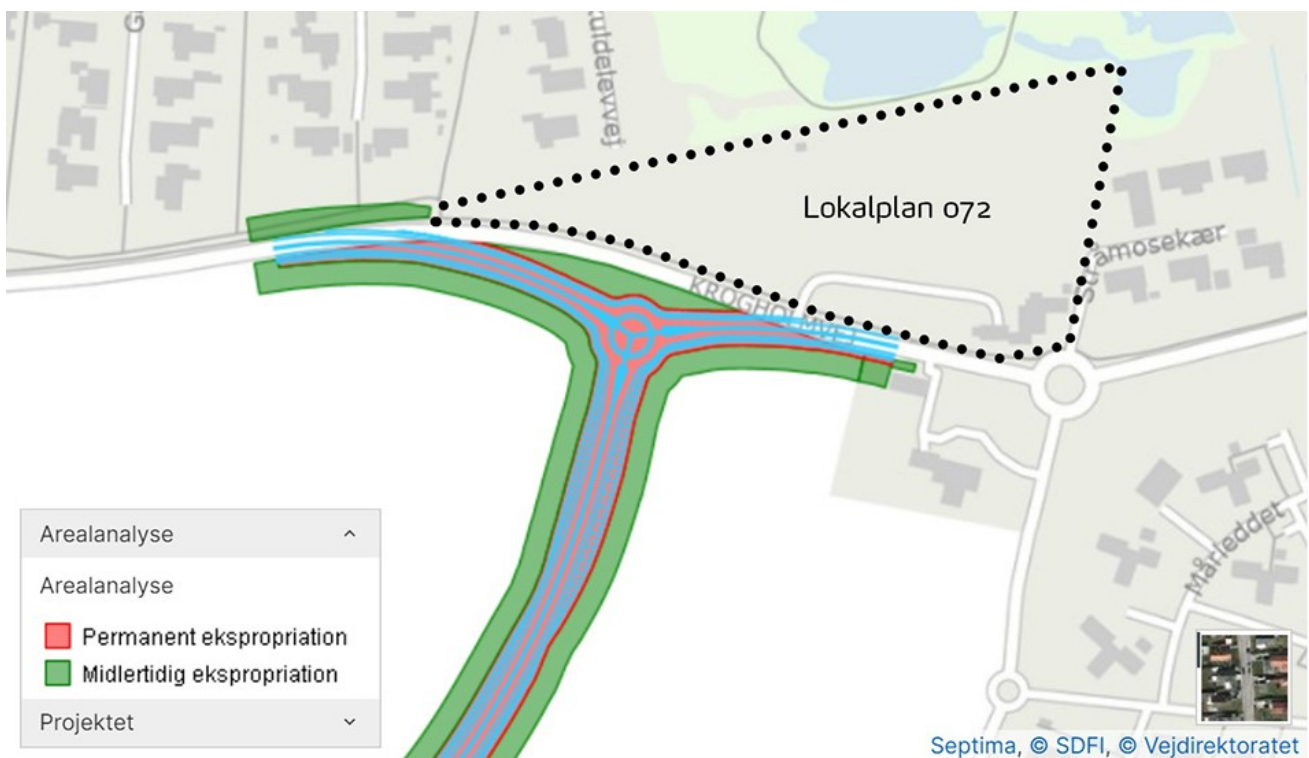
Kortet ovenfor viser, at grænseværdierne for støj er overholdt udført som punktberegninger i frit felt på udendørs opholdsarealerne, der ligger 1,5 m over terræn på de opholdsarealer, der ligger tættest på Krogholmvej, hvis der opføres en støjskærm på 2 meter.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af vejinteressezonen for "Rute 17 Tvæervej – Frederikssund". Vejinteressezonen er udlagt som vist på kortet nedenfor. Heraf ses det at der er et mindre overlap mellem lokalplanafrænsningen og vejinteressezonen.

Vejdirektoratet har på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse ikke kunne oplyse, om, hvornår og hvordan vejinteressezonen eventuelt bliver fuldt udnyttet mod og indenfor lokalplanafrænsningen. Det er dog muligt, at en eventuel til- og frakørsel anlægges syd for Krogholmvej som vist på nedenstående kort med arealudlæg til et evt. kommende til- og frakørselsanlæg til en forlænget Frederikssundsmotorvej.



Vejdirektoratets vejinteressezone



Kort, der viser arealudlæg umiddelbart syd for lokalplanområdet til et evt. kommende til- og frakørselsanlæg ved fremtidig udvidelse af Frederikssundsmotorvejen.

Vejdirektoratet har, som anført ovenfor, udlagt en arealreservation til en eventuelt kommende til- og frakørsel til en fremtidig udvidelse af Frederikssundsmotorvejen. Reservationen er placeret umiddelbart syd for Krogholmvej.

Der er i februar 2025 foretaget supplerende støjberegninger mhp. at belyse støjpåvirkningen fra en eventuel til- og frakørsel. Beregningerne er foretaget med afsæt i den viste, mulige placering af til- og frakørsel og trafikdata fra en foreløbig miljøkonsekvensvurdering, som Vejdirektoratet fik foretaget i 2021. Disse data er de senest offentliggjorte trafikdata for projektet.

Den supplerende støjanalyse konkluderer, at det – hvis der etableres en motorvejs fra- og tilkørsel på den angivne placering og med de i den foreløbige Miljøkonsekvensvurdering anslåede trafiktal mv. – vil være nødvendigt at øge højden på støjværnnet syd for lokalplanområdet fra 2 meter til hhv. 2,8 og 2,3 meter. Analysen konkluderer endvidere, at en mindre del af det forhøjede støjværn vil skulle etableres umiddelbart udenfor lokalplanområdet.

Det er, mens arbejdet med nærværende lokalplan pågår, meget usikkert om, hvor og hvornår der eventuelt etableres en motorvejsfra- og tilkørsel ved Krogholmvej. I februar 2025 oplyser Vejdirektoratet følgende på sin hjemmeside:

"I juni 2021 indgik et bredt flertal i Folketinget en aftale om infrastrukturprojekter, kaldet Infrastrukturplan 2035. Heraf fremgår det, at anlæg af den 21 km lange 4-sporede motorvej fra Tvæervej til Frederikssund skal igangsættes i 2026. Inden anlægsprojektet kan igangsættes, skal Folketinget vedtage en anlægslov. For at danne et tilstrækkeligt grundlag for Folketingets stillingtagen til anlægsprojektet herunder omfanget af afværgeforanstaltninger, gennemfører Vejdirektoratet en fuld miljøkonsekvensvurdering af anlægsprojektet samt genberegning af anlægs- og samfundsøkonomiske, trafikale, støjmæssige og klimamæssige effekter af anlægsprojektet. Dette arbejde forventes afsluttet i foråret 2026."

Først når resultatet af den fulde miljøkonsekvensvurdering foreligger og Folketingets vedtagelse af en anlægslov, vil det stå klart om, hvor og hvornår der eventuelt etableres en motorvejsfra- og tilkørsel ved Krogholmvej.

I lyset af denne usikkerhed har Egedal Kommune i marts 2025 bedt Vejdirektoratet om bemærkninger til den supplerende støjanalyse. Vejdirektoratet har svaret, at Vejdirektoratet ikke har yderligere bemærkninger, hvis det i lokalplanen indskrives, at der skal opsættes støjskærme med en minimumshøjde på hhv. 2,8 og 2,3 meter og med en placering i den sydlige rand af lokalplanområdet.

Der stilles derfor i lokalplanen krav om, at der skal etableres en støjskærm med en minimumshøjde på hhv. 2,8 og 2,3 meter og med en placering i den sydlige rand af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 4. En støjskærm skal være tæt og veje over 20 kg/m². Der vurderes ikke at være væsentlige skyggegener fra dette støjværn.

Energi- og miljøforhold

Området er planlagt til varmeforsyning fra Egedal Fjernvarme. Lokalplanen giver mulighed for at placere solfanger- og solcelleanlæg på tage.

Det er muligt at etablere el-ladestander i lokalplanområdet, da det hører under anvendelsen teknisk anlæg, som passer naturligt ind i et boligområde. Lokalplanen stiller krav om 1 el-ladestander pr. rækkehus og at det sikres, at der også kan etableres el-ladestander på gæsteparkeringspladsen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 072 for Boliger ved Stråmosen bortfalder Lokalplan nr. 28 for Boliger ved Krogholmvej, som ligger inden for nærværende lokalplans områdeafgrænsning, jf. kortbilag 1.

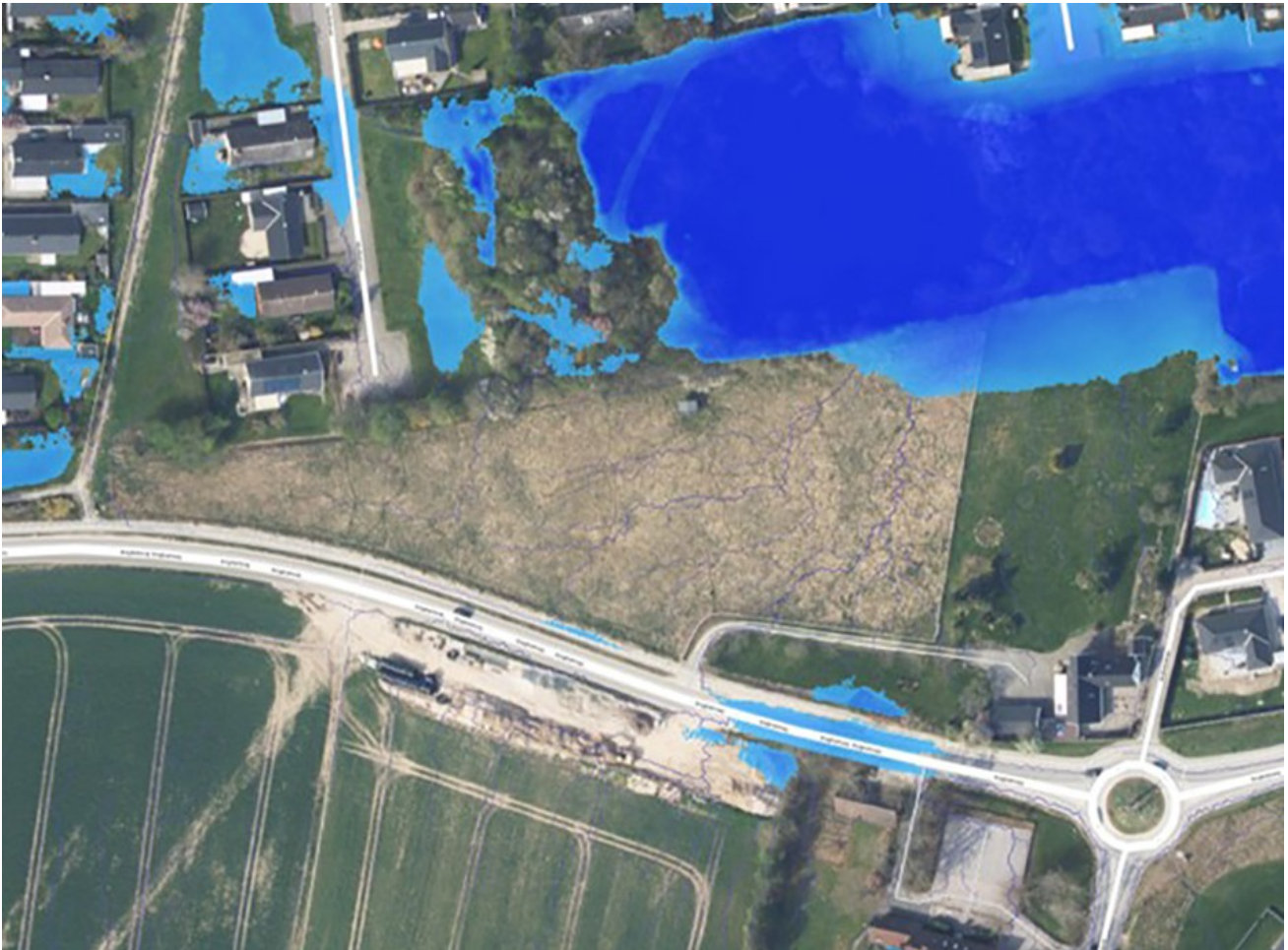
Drikkevand og grundvand

Hele Egedal Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor der i planlægningen skal tages særlig hensyn til at undgå forurening af grundvandet. Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om impermeabel belægning på boligvejen og permeabel befæstelse på parkeringspladser og vendepladser. Regnvand skal håndteres på egen grund for parcelhusene, mens rækkehusenes regnvand håndteres i fælles grøfter.

Det vurderes, at lokalplanen opfylder kravene for planlægning inden for et OSD-område, da det er tilladt at udlægge områder til boligformål i OSD-områder.

Spildevand, regnvand og klimatilpasning



Kort der viser oversvømmelsesrisiko i og omkring lokalplanområdet.

Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med Egedal Kommunes gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan. Området vil blive indarbejdet i et tillæg til Spildevandsplan 2024 og bliver spildevandskloakeret, dvs. at alt regnvand skal håndteres på egen matrikel. Spildevand fra husholdninger ledes til det offentlige hovedkloaksystem i Krogholmvej, hvorfra det ledes til Stenløse renseanlæg.

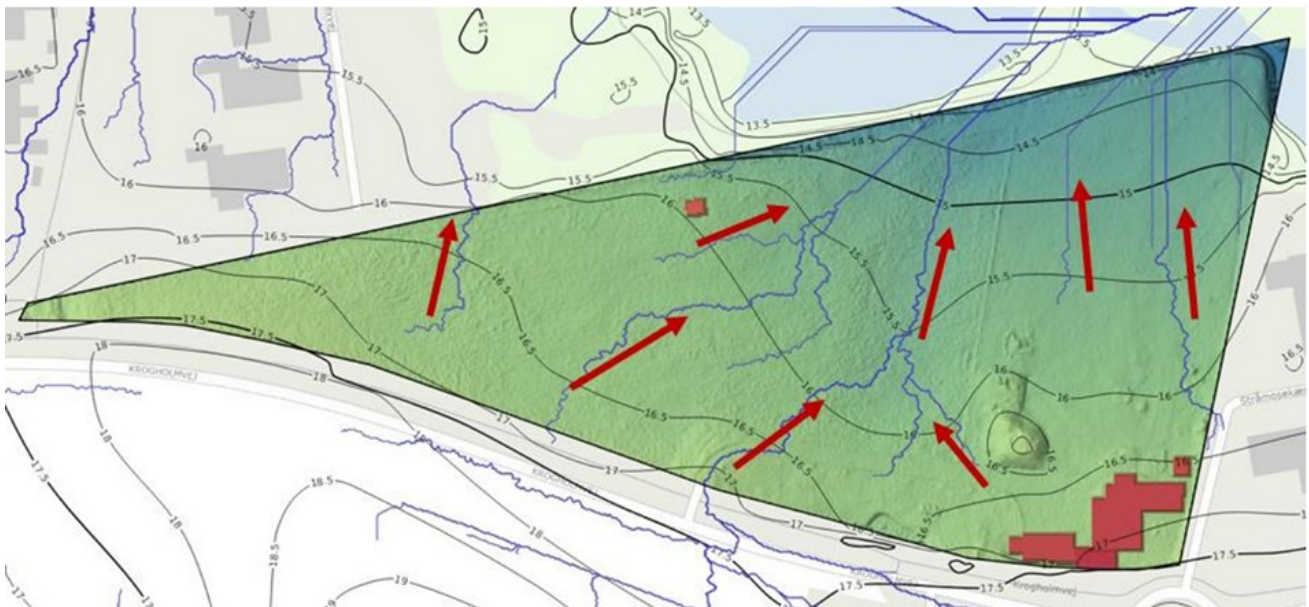
Regnvand fra tagflader skal opsamles i godkendte regnvandsanlæg og genanvendes til fx toiletskyl, tøjvask, havevanding og rekreative formål mv. Tag- og overfladevand fra rækkehusenes skal håndteres lokalt i fællesanlæg. Overskydende vand fra tage og fra befæstede arealer på de enkelte parceller skal håndteres på egen grund ved nedsivning. Overfladevand fra veje skal håndteres lokalt i fællesanlæg, som fx grøft til nedsivning, regnbede i vejarealet eller nedsivningsanlæg i fællesarealet. Det skal sikres, at vejvandet er rensset inden det nedsives, fx ved filtrering gennem filtermuld.

Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for lokalplanområdet. Der vurderes dog ikke at være behov for afværgeforanstaltninger, fordi lokalplanen stort set bevarer terrænet, som det er i dag. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltninger eller dokumenteres, at den udbygning, som planlægning muliggør, ikke giver øget risiko for oversvømmelse.

Lokalplanen stiller krav om, at tag- og overfladevand skal håndteres på egen matrikel for parcelhusene, mens det for rækkehusene skal håndteres i fælles anlæg. Regnvandet kan anvendes som rekreativt element i friarealernes udformning i fx grøfter, regnvandsbede og -bassiner, ligesom der kan etableres grønne tage, som kan forsinke regnvand.

Lokalplanen udpeger arealer inden for lokalplanområdet, hvor der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering. Disse arealer kan bearbejdes med henblik på at skabe et mere oplevelsesrigt rekreativt område.

Anlæg til lokal håndtering af regnvand i området skal godkendes af Egedal Kommune, som skal give de nødvendige tilladelser i overensstemmelse med gældende lovgivning. Hvis der inden for området etableres regnvandsanlæg, som giver mulighed for nedsivning af overfladevand fra veje og parkeringsarealer, skal anlægget udformes på en måde, som sikrer, at der ikke nedsiver skadelige partikler og stoffer til grundvandet.



Afstrømningskort for planområdet, hvor de røde pile angiver strømningsretningen.

Afstrømningskort for området viser, at overfladevandet i størstedelen af området i dag ledes mod nord til naturområdet. Udbygningen af området må ikke give øget risiko for oversvømmelsesskader på bygninger og anlæg, hverken inden for eller uden for området.

Ved realiseringen af lokalplanen skal det derfor sikres, at regnvandet, også ved større regnhændelser, kan afledes til arealer, som ikke er sårbare for oversvømmelse. Det kan fx være til lavninger i bebyggelsens friarealer og/eller på vendepladser. Skybrudregn må ledes til §3-naturområdet.

Affaldshåndtering

Affaldshåndteringen i området skal overholde Egedal Kommunes til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald. Oplysning om regler og muligheder for placering af affaldsmateriel m.v. kan fås hos kommunen.

Der skal i lokalplanområdet gøres plads til arealer til affaldssortering. Herunder storskrald og haveaffald, og disse standpladser skal placeres husstandsnet og med nem adgang for beboerne og renovationsbilerne. Der skal være plads til min. 10 fraktioner til affaldssortering. Der skal afsættes 0,5 kvadratmeter pr. bolig til storskrald. Vendepladserne skal dimensioneres efter en 12 meters-lastbiler, så det sikres, at renovationsvogne og andre større køretøjer kan komme rundt i området.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Selve lokalplanområdet er ikke omfattet af Natura 2000 eller §3-naturbeskyttelse. Der er udarbejdet en naturvurdering af lokalplanområdet i forbindelse med forarbejdet til lokalplanen. Der er ikke indenfor området kendskab til eller formodning om tilstedeværelsen af beskyttede, truede eller sjældne dyre- eller plantearter, herunder bilag IV-arter omfattet af Habitatbekendtgørelsen.

Naturområdet Stråmosen, som omfatter både sø og mose, er beskyttet, jf. Naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanområdet afvander naturligt til søen ved skybrudshændelser.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre påvirkning af §3-området, da overfladevandet fra befæstede arealer skal håndteres på egen grund og overfladevand fra boligvejen skal håndteres i fællesanlæg. På den baggrund vurderer Egedal Kommune, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medføre påvirkning af det omtalte §3-område, Natura 2000 område eller beskyttede arter.

Der skal tages hensyn til bilag IV-padder ved udførslen af byggeri og anlæg, da det med stor sandsynlighed kan være levested for padder i sø- og moseområdet.

Der må ikke fjernes beplantning ind mod §3-arealet i væsentligt omfang, da flagermus angiveligt anvender læhegnet som linjeføring i forbindelse med fouragering efter føde. Der kan laves 2-3 større åbninger ind til §3-areal fra lokalplanområdet, hvor der i dag er naturlige åbninger i beplantningen, så beboere i det nye boligområde via nye stiudlæg har mulighed for at komme til de stier, der i dag findes i §3-området.

En eventuel ændring af regnvands-/dræntilløb til § 3-området kræver tilladelse fra kommunen efter både vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2 eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Forslag til lokalplan 072 er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Selve screeningsskemaet fremgår af bilag 0.

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt, skal der gennemføres en miljøvurdering.

Ellers vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Resumé af screening

Natur

Gennemførelsen af lokalplanen vurderes ikke at påvirke §3-naturområdet nord for lokalplanområdet i væsentlig grad eller få konsekvenser overfor plante- og dyreliv.

Klimatiske faktorer

Et område i den nordøstlige del af lokalplanområdet er oversvømmelsestruet, og der er behov for foranstaltninger for at klimasikre de kommende boliger. Lokalplanen sikrer, at regnvand kan håndteres lokalt. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som anviser nedsivningsanlæg dimensioneret til en 10-årshændelse.

Trafik

Det vurderes samlet, at der er god tilgængelighed til det nye lokalplanområde for alle typer af trafikanter. Den trafikale belastning vurderes ikke at blive væsentligt forøget i forhold til hvad den er i dag, da det er et lille boligområde.

Støj

Konklusionen på støjberegningerne viser, at hvis der etableres en støjskærm langs med Krogholmvej, vil støjbelastningen i hele området ligge under grænseværdierne for støj i boligområder.

Anden planlægning

Lokalplanområdet indgår i Fingerplan 2019, som en del af det ydre storbyområde (byfingrene) og er udlagt til ny byzone i kommuneplanen og respekterer derved Fingerplanens overordnede interesser. Selve lokalplanen ligger i landzone, men overføres i forbindelse med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Afgørelse

Egedal Kommune har derfor i henhold til miljøvurderingsloven SMV-screenet "Lokalplan 072 – Boliger ved Stråmosen" ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt ift. lovens brede miljøbegreb. Ud fra SMV-screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusiv de kumulative effekter af planforslaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Dette afsnit indeholder en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Museumsloven (fortidsminder og arkæologi)

Stenløse Syd-området, som ligger syd for lokalplanområdet er blevet arkæologisk undersøgt i begyndelsen af 2000-årene, og der blev bl.a. fundet spor fra bebyggelse fra yngre jernalder og vikingetiden et stykke sydøst for lokalplanområdet. Nærmest lokalplanområdet var der spredte gruber fra bronzealder. Endnu mangler selve bebyggelsen fra bronzealder at blive lokaliseret.

ROMU vurderer dog, at der ikke er begrundet risiko for at støde på væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Hvis der ved jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks afbrydes, og fundet skal anmeldes til ROMU.

Jordforureningsloven

Der er ikke konstateret jordforurening i området. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Egedal Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens §21 og Jordforureningslovens § 71.

Servitutter

Der er tinglyste servitutter i området, som ikke bliver ophævet ved lokalplanens vedtagelse. Disse servitutter fremgår af tabellen nedenfor:

Matr.nr. 21e Stenløse By, Stenløse

Nr.	Tinglysnings-dato	Servitut	Bemærkning	Type	Påtale-berettiget
1	22.09.1936-1521-17	Dok. om byggelinjer mv.	Dok. vedr. 8 meter byggelinje langs Krogholmvej.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	Egedal Kommune
2	20.11.1951-4196-17	Afvandingskendelse	Dok. vedr. rørlægning af privat vandløb. Vedr. ikke ejendommen.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	Egedal Kommune

Matr.nr. 45a Stenløse By, Stenløse

Nr.	Tinglysnings- dato	Servitut	Bemærkning	Type	Påtale- berettiget
1	30.11.1920- 923034-17	Dok. om gangsti mv.	Dok. om at almenvellet har færdselsret til 1,5 meter gangsti. Stien kan ikke uden videre stedefæstes, men det antages, at stiretten er knyttet til en placering langs matr.nr. 45a østlige skel (hvorfor dok. ikke bør have afgørende betydning for projektet).	Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	Oplyses ikke
2	22.09.1936- 1521-17	Dok om byggelinjer mv.	Dok. vedr. 8 meter byggelinje langs Krogholmvej.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	Egedal Kommune

3	05.03.1951- 6241-17	Dok om vandforsyning mv.	Dok. vedr. forlig mellem Københavns Vandforsyning og ejer af matr.nr. 45a, hvor det fastslås at ejer af matr.nr. 45a ikke kan gøre krav overfor Københavns Vandforsyning ifm. vandmangel grundet vandspejlssænkning.	Andet dokument som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	HOFOR
4	23.10.2001- 39516-17	Dok ang. garage m.v.	Dok. vedr. krav om nedrivning af garage på matr.nr. 45a uden erstatning eller omkostning for Egedal Kommune eller tilsvarende ejer af vejen såfremt der ønskes en udvidelse af Krogholmvej.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	Egedal Kommune
5	31.03.2022- 1013778869	Pantsætnings- forbud	Dok. vedr. pantsætningsforbud. Har ikke betydning for projektet.	Andet dokument som ikke kan reguleres/aflyses i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21 eller § 18.	Jyske Bank

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder

påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med bestemmelserne.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål at:

- At muliggøre et velfungerende blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse, disponeret på en sådan måde, at bebyggelsen udformes med stor variation og arkitektonisk kvalitet og med vægt på bæredygtige principper.
- At sikre, at området får en hensigtsmæssig vejbetjening og gode trafiksikre stiforbindelser, der også tilslutter lokalplanområdet til det omkringliggende stinet.
- At sikre en god adgang og overgang mellem boligbebyggelsen og §3-naturområdet.
- At sikre, at boligområdet opnår et grønt og åbent præg med private haver og fælles attraktive friarealer med gode muligheder for både rekreation og fælles aktiviteter, herunder indpasning af åbne grønne regnvandsanlæg.
- At sikre en god balance mellem små og større boliger med henblik på at muliggøre en varieret beboersammensætning i området.
- At sikre boligområdet mod støj fra vejtrafik med støjafskærmende foranstaltninger langs Krogholmvej.

2. Lokalplanens område- og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 21e, matr.nr. 45a samt en del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse. Lokalplanen omfatter desuden alle matrikler, der efter vedtagelsen af nærværende lokalplan udstykkes fra den nævnte ejendom.

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 21e, matr.nr. 45a samt en del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse. Lokalplanen omfatter desuden alle matrikler, der efter vedtagelsen af nærværende lokalplan udstykkes fra den nævnte ejendom.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

§2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg til boligområdet, anlæg til områdets forsyning samt regnvandshåndtering og støjafskærmende foranstaltninger langs med Krogholmvej.

§3.2

Området udlægges til helårsbeboelse, og der må højst indrettes én bolig pr. ejendom. For det enkelte delområde fastlægges anvendelsen til følgende:

Delområde A: Boligområde, åben-lav bebyggelse (parcelhuse), regnvandshåndteringsanlæg.

Delområde B1 og B2: Boligområde, tæt-lav bebyggelse (rækkehuse), regnvandshåndteringsanlæg.

Delområde C: Fælles friareal med regnvandshåndteringsanlæg med mulighed for sekundær bebyggelse i begrænset omfang, jf. §7.9.

Delområde D: Fælles friareal med regnvandshåndteringsanlæg og vendeplads.

§3.3

Inden for boligområder kan der drives erhverv fra boligen under forudsætning af, at:

- Erhvervet udøves af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp.
- Ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde fastholdes.
- Virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende eller behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Note

Note til § 3.3: Tilladte erhverv i området kan fx være konsulent-, frisør-, eller dagplejevirksomhed. Inden ny virksomhed etableres, skal kommunen godkende, at erhvervet er tilladt i henhold til lokalplanen og overholder relevante bestemmelser i byggeloven, arbejdsmiljøloven, miljøbeskyttelsesloven m.v.

4. Udstykning

§4.1

Ejendommene skal udstykkes efter principperne vist på kortbilag 6.

§4.2

Byrådet kan tillade mindre afvigelser af udstykningsplan, jf. kortbilag 6, under forudsætning af, at:

- Grundareal for parcelhuse fortsat kan overholde en mindste grundstørrelse på 700 m² og at rækkehuse fortsat kan overholde en mindste grundstørrelse på 225 m².
- At vejtilslutning, parkering mv. kan ske i overensstemmelse med lokalplanens §§ 5.1-5.20.
- At der er fastlagt klare rammer for, hvordan regnvand håndteres.
- At ejendommen er optaget i fælles grundejerforening, vejlaug og spildevandslaug for området.

§4.3

Delområde A:

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 700 m² og maks. 900 m² (ekskl. andel i fællesarealer).

Delområde B1 og B2:

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, når de udstykkes, have en størrelse på min. 225 m² og maks. 400 m² for hver boligenhed (ekskl. andel i fællesarealer).

Den principielle plan for arealdisponeringen er vist på kortbilag 2. Til illustration heraf er det på kortbilag 7 vist, hvordan lokalplanområdet skal udstykkes til en blanding af åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse.

§4.4

For delområde C og delområde D gælder, at arealet ikke kan udstykkes yderligere end vist på kortbilag 6.

5. Veje, stier og parkering

§5.1 Veje

Der udlægges areal til veje, hovedstier og parkering efter principperne som vist på kortbilag 4.

§5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra rundkørslen på Krogholmvej via Stråmosekær med placering i princippet som vist på kortbilag 4.

§5.3

Stråmosekær skal udvides med 1-1,5 meter ift. eksisterende vejbredde, så adgangsvejen opnår en samlet bredde på 6 meter på strækningen mellem Krogholmvej og indkørslen til lokalplanområdet, jf. vejudlæg C-C på kortbilag 4.

Note

Note til § 5.3: Med vejudvidelsen af Stråmosekær, skal Stråmosekær fortsat være tilsluttet til eksisterende rundkørsel på Krogholmvej og til eksisterende Supercykelsti.

§5.4

Vej A-A skal etableres med placering i princippet som vist på kortbilag 4. Vejen skal kobles til Stråmosekær og etableres med vendeplads i vejens vestlige ende, jf. kortbilag 4.

§5.5

Vej A-A skal udformes som intern boligvej og udlægges i en bredde af i alt 8 m inkl. rabat og grøft, hvor selve kørebanearealet skal have en bredde på min. 6 meter, jf. principsnit for vejprofil i redegørelsen s. 19.

§5.6

Vej B-B skal etableres med placering i princippet som vist på kortbilag 4. Den interne boligvej skal etableres med vendeplads i vejens nordlige ende, jf. kortbilag 4.

§5.7

Vej B-B skal udformes som intern boligvej og udlægges i en bredde af i alt 8,5 m inkl. rabat og grøfter, hvor selve kørebanearealet skal have en bredde på min. 5 meter, jf. principsnit for vejprofil i redegørelsen s. 20.

§5.8

Boligvejen skal indrettes med bede med vilde blomster og græsser samt vejtræer, der bl.a. signalerer, at bilister skal køre med lav hastighed i overensstemmelse med §§10.5-10.12.

§5.9

Der må til hver matrikel i delområde A og B kun etableres én vejadgang, med en bredde på min. 3 m og max. 6 m.

§5.10

Vejadgange, der etableres som overkørsler over grøfter, skal udformes som broer, som biler kan benytte. Grøfter skal være åbne i hele strækningen og må ikke rørlægges under overkørslerne.

Note



Foto, der viser eksempel på overkørsel over åben grøft. Foto: Bondeskovgaard

§5.11

Vendepladser skal udformes med tilstrækkelig manøvreplads til at renovationskøretøjer på 12 meter og lignende større køretøjer kan vende. Boligvej og vendepladser skal opbygges, så de tåler tunge køretøjer.

§5.12

Afstand mellem vendeplads og bebyggelse skal minimum være 1,5 m.

§5.13 Belægninger

Boligvejen skal anlægges med belægning, der ikke tillader nedsivning til grundvandet, fx asfalt.

§5.14

Vendepladser og gæsteparkeringsarealet skal være befæstet med permeabel belægning i natursten, brosten eller græsarmering i beton med en organisk udformning, så arealerne fremstår grønne, jf. foto. Belægningen skal kunne bære tunge køretøjer.

Note



§5.15 Stiforbindelser

Der skal anlægges stier fra den interne boligvej med forbindelse til det eksisterende stisystem rundt om søen, i princippet som vist på kortbilag 4. Stierne skal udlægges i en bredde på 2 m.

§5.16

Der skal etableres en stiforbindelse, som giver adgang til Supercykelstien og Krogholmvej gennem støjskærmen, jf. kortbilag 4.

§5.17

Stierne, som er vist som stiudlæg på kortbilag 4 , skal befæstes med fast permeabel belægning med fx grus eller græsarmering i beton. Stierne skal egne sig for kørestolsbrugere. Se dog §5.18.

§5.18

Stien, som også fungerer som skybrudsrende jf. kortbilag 5, skal etableres som trampesti med klippet græs og skal kunne lede skybrudsvandet til §3-naturområdet nord for lokalplanområdet.

§5.19 Parkering

Parkeringsarealer må kun etableres i princippet som vist på kortbilag 4.

§5.20

Der skal reserveres areal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. parcelhus på egen grund og 1,5 parkeringsplads pr. rækkehus. Heraf anlægges minimum 1 p-plads pr. bolig. Det resterende antal parkeringspladser til rækkehusene svarende til min. 11 parkeringspladser etableres som fællesparkering med placering, jf. kortbilag 4.

§5.21

Der skal etableres min. 1 handicapparkeringsplads på gæsteparkeringsarealet.

§5.22

Parkeringspladser, bortset fra handicapplads, skal dimensioneres med parkeringsbåse på min. 2,5 m x 5 m og et bagvedliggende manøvreareal på min. 7 m i længden.

§5.23

Der skal etableres min. 5 cykelparkeringspladser med cykelstativer ved gæsteparkeringsarealet. Der skal sikres plads til min. 2 cykelparkeringspladser ved hvert rækkehus.

6. Tekniske anlæg og miljø

§6.1 Regnvandshåndtering

Boligbebyggelse skal etableres med anlæg til opsamling af regnvand fra tage til genanvendelse af regnvand til toiletskyl, tøjvask, og havevanding. Grønne, beplantede tage er undtaget fra kravet om regnvandsopsamling.

§6.2

Overskydende tag- og overfladevand fra parcelhusene skal håndteres på egen grund via fx regnbede eller faskiner el. lign. Overskydende tag- og overfladevand fra rækkehusene skal håndteres i fællesanlæg via grøfter. Der kan suppleres med lavning/bassin til nedsivning.

§6.3

Der skal etableres fællesanlæg til håndtering af overfladevand fra vejene i området. Fællesanlæggene kan udføres som grøfter ved siden af vejarealet. Grøfter skal udformes med filtermuld.

§6.4

Der kan etableres synlig regnvandshåndtering i form af åbne bassiner og lavninger til lokal håndtering af regnvand på de fælles friarealer indenfor delområderne C og D.

§6.5

Nedsivningsbassiner skal etableres som grønne lavninger med filtermuld.

§6.6

Regnbedes placering skal overholde følgende afstande:

- 2 meters afstand til skel
- 5 meters afstand til bygninger
- 25 meters afstand til søen i beskyttet §3-naturområde.

§6.7

Regnbede skal placeres som i princippet vist på illustrationsplanen, se kortbilag 7. Der skal ansøges om en tilladelse til placering, og redegøres for, at nedsivningsevnen er tilstrækkelig på placeringen.

§6.8

Skybrudsrender til afledning af skybrudsvand til naturområdet skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5.

§6.9

Skybrudsrender skal etableres med en maksimal hældning på 1:5, og med et jævnt fald gennem lokalplanområdet, så skybrudsregn kan ledes uhindret til §3-naturområdet.

§6.10

På anlæg til lokal håndtering af regnvand skal kanterne udføres med en maksimal hældning på 1:5. For grøfter dog max. 1:1.

§6.11

Åbne regnvandsanlæg i det grønne friareal skal udformes, så de får både naturmæssige og rekreative kvaliteter. Herunder ved at bidrage til øget biodiversitet ved at tilbyde levesteder for dyr og planter, som er afhængige af et vådt miljø:

- Skråningsanlæg skal friholdes for udlæg af muld
- Vanddybden skal varieres og evt. udløb kan placeres i en kote, så der står vand i dele af bassinet hele året.
- Der må udlægges større sten med mellemrum fra bassinets/lavningens bund til øverste kant.
- Der skal plantes med vilde græsarter og tilsvarende egnede hjemmehørende plantearter, så anlæggene fremstår med en rekreativ kvalitet.

Note

Note til §6.11:



Eksempler på beplantning ifm. regnvandshåndteringsanlæg.

Nedsivning af regnvand kræver tilladelse. På Egedal Kommunes hjemmeside kan ansøgningsskema og regler findes.

§6.12

Regnvand skal kunne ledes i rør under støjskærmen, således, at støjskærmens afskærmende effekt ikke forringes.

§6.13 Øvrige tekniske anlæg

Solenergianlæg må kun etableres på tage, og enten som integreret i tagfladen eller afskærmet således, at de ikke er synlige fra omkringliggende veje.

§6.14

Teknik til ventilationsanlæg skal placeres inde i bygningen. Der må ikke være synlige ventilationsanlæg på tagflader og facader.

§6.15

Fremføring af ledninger må kun ske som jordledninger.

§6.16 Varmepumper

Der må etableres varmepumper til boligerne, når anlæggene placeres i skure eller på bagsiden af bygninger, hvor de afskærmes med levende hegn eller fast hegn i træ eller andre naturmaterialer. De må ikke placeres på tagflader.

§6.17 Solceller

Solenergianlæg (solfangere og solceller) må kun etableres på tage. På tage med hældning skal solpaneler integreres i eller ligge parallelt med tagfladen og med overkant højst 15 cm over tagfladen. Solenergipanelerne skal placeres som et samlet rektangulært felt på tagfladen og skal i deres helhed fremstå sorte eller i tagets farve, så længe anlæggene placeres og udføres i overensstemmelse med § 6.13.

§6.18 Ladestandere

Der skal forberedes til el-ladestandere til alle rækkehusene, 1 stk. til hver boligenhed samt forberedes til etablering af 1 el-ladestander til hver parkeringsplads på gæsteparkeringsarealet.

Note - Ladestandere

Antallet af ladestandere skal altid overholde de gældende retningslinjer i ladestanderbekendtgørelsen under bygningsreglementet.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt for primær bebyggelse

§7.1

Boligbebyggelsen skal udformes med en bebyggelsesstruktur i princippet som vist på kortbilag 3.

§7.2

Der udlægges en byggelinje langs støjvænet med en afstand på 30 meter, hvor bebyggelsen ikke må opføres i mere end én etage som vist på kortbilag 3.

§7.3

Byrådet kan tillade at bebyggelse i delområde A og B1 opføres med udnyttet tagetage, under forudsætning af, at det kan dokumenteres, at de gældende støjkrav kan overholdes.

Note

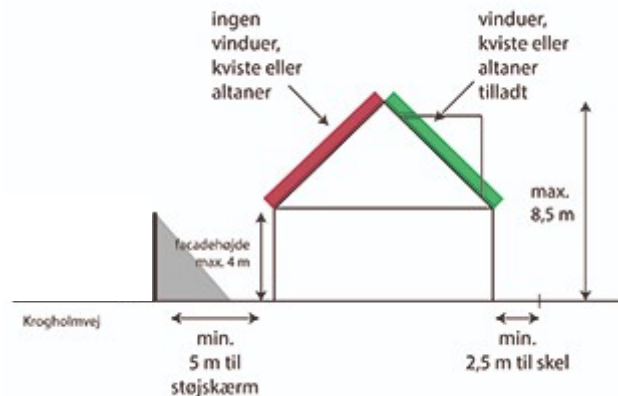
Note til §7.3: Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra vejtrafik skal overholdes på boligernes udendørs opholdsarealer og på boligernes indendørs opholdsarealer ved åbne vinduer, jf. §11.

§7.4

Hvis bebyggelse i delområde A og B1 opføres i én etage med udnyttet tagetage, jf. § 7.3, skal principperne for placering af tagvinduer, kviste og altaner overholdes som vist på tegningen nedenfor.

Note

Note til §7.4:



Tegningen viser principperne for at beskytte boligerne, der ligger langs Krogholmvej, mod støjgener.

§7.5

Boliger skal placeres mindst 5 m fra støjskærmen, jf. kortbilag 3.

§7.6

Den maksimale tilladte bygningshøjde er 8,5 meter over niveauplan.

Note

Note til § 7.6: Højden af bygninger måles fra omgivende terræn, dvs. intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn. Hvis bygningen er opført på skrånende terræn, fastlægger bygningsmyndigheden et eller flere niveauplaner, som højderne måles ud fra. Skorstene af normalt omfang regnes jf. bygningsreglementet ikke med til bygningshøjden.

§7.7

Den maksimale tilladte facadehøjde er 4 meter over niveauplan.

§7.8

For hele lokalplanområdet gælder det, at al bebyggelse skal etableres med en gulvkote på minimum 15.10 meter, jf. dog §10.16-10.17. Se markering på kortbilag 5.

Note

Note til §7.8: Dette er for at sikre, at bebyggelse ikke oversvømmes jf. vandhåndteringsplanen.

Primær bebyggelse inden for delområde A (parcelhuse):

§7.9

Indenfor delområde A må der maksimalt opføres 10 parcelhuse i alt, hvor bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel ikke må overstige 30 %.

§7.10

Indenfor delområde A må parcelhuse (åben-lav) ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage. Dog må parcelhuse placeret langs støjskærm kun opføres i max. 1 etage, se §7.2.

§7.11

Indenfor delområde A må der kun etableres boliger med en størrelse på max. 210 etagemeter. Dog må der på den vestligste matrikel inden for delområdet kun etableres en bolig med en størrelse på max. 160 etagemeter – se kortbilag 6.

§7.12

Boliger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra naboskel.

Primær bebyggelse inden for delområde B1 og B2 (rækkehuse):

§7.13

Der må kun opføres primær bebyggelse i form af boliger inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Dog kan der afviges med +/- 1 meter, så længe der fortsat er en vertikal forskydning mellem minimum hver 3. boligenhed, jf. §7.16. Inden for delområde B1 og B2 må der maksimalt opføres 22 rækkehuse.

§7.14

Indenfor delområde B1 og B2 må der kun etableres boliger med en størrelse på min. 60 m² og max. 110 m². Minimum to af boligerne skal være maks. 85 m².

§7.15

Boliger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej.

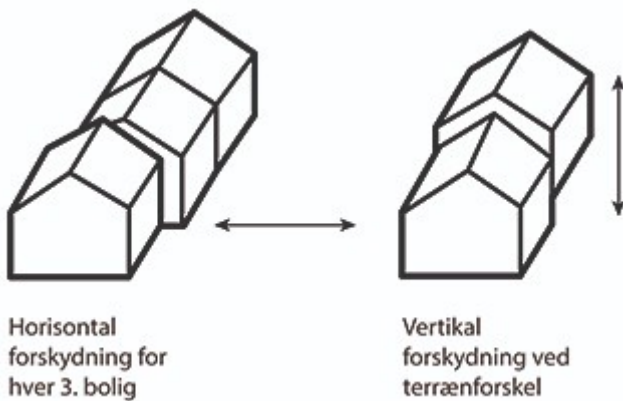
§7.16

Rækkehusbebyggelsen skal udføres med horisontale og vertikale forskydninger, så den opleves varieret og danner kantzoner, der inviterer til ophold samt tilpasser sig terrænet. Se principtegning herunder.

- For minimum hver 3. boligenhed skal der ske en horisontal forskydning af facaden på mindst 1 meter, som vist på kortbilag 3.
- Forskydningerne skal som minimum komme til udtryk på facader, der vender mod boligvejen, men må gerne være på begge sider af rækkehusbebyggelsen.
- Sokkelkoten må højst være 30 cm over terræn, så bebyggelsen ved skrånende terræn fremstår med vertikale.

Note

Note til §7.16: Illustration, der viser principper for indarbejdelse af forskydninger i rækkehusbebyggelsen:



Primær bebyggelse inden for delområde B1 (rækkehuse):

§7.17

Indenfor delområde B1 må der maksimalt opføres 12 rækkehuse i alt, hvor bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel ikke må overstige 40 %.

§7.18

Indenfor delområde B1 må rækkehuse (tæt-lav) ikke opføres i mere end én etage. Se dog mulighed for dispensation i §§7.3-7.4.

§7.19

Indenfor delområde B1 skal der være min. tre ophold i rækkehusbebyggelsen, som vist på kortbilag 3, så boligerne ikke fremstår som sammenbyggede stænger af rækkehuse.

Primær bebyggelse inden for delområde B2 (rækkehuse):

§7.20

Indenfor delområde B2 må der maksimalt opføres 10 rækkehuse i alt, hvor bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel ikke må overstige 40 %.

§7.21

Indenfor delområde B2 må rækkehuse (tæt-lav) ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.

§7.22

Indenfor delområde B2 skal der etableres min. 2 boliger med en størrelse på max. 85 m².

Generelt for sekundær bebyggelse:

§7.23

Sekundær bebyggelse (skure, overdækninger mv.) må højest opføres i 1 etage.

§7.24

Miljøstationer og areal til storskrald må kun placeres i princippet som vist på kortbilag 4 og skal være afskærmet og overdækket. Afskærmningen må kun bestå af levende hegn eller fast hegn i sortmalet træ eller træ, som fremstår med sin naturlige farve.

§7.25

Der må ikke placeres carporte, skure, fast hegn el.lign. i indkørslerne til parcelhusene, hvis skelgrænse grænser op til delområde C.

Note

Note til §7.25: Formålet er at sikre, at der kan placeres vinduer i gavlen på de nordligste rækkehuse, så der bliver et mere frit udsyn til friareal og beskyttet naturområde fra disse boliger.

Sekundær bebyggelse inden for delområde B1 og B2 (rækkehuse):

§7.26

Der må højest opføres sekundær bebyggelse svarende til maksimalt 20 m² pr. rækkehus.

§7.27

Der skal etableres mindst 4 m² depot/skur pr. rækkehus.

§7.28

I delområde C og D, kan der indpasses et begrænset antal mindre fritstående bygninger, såsom cykelskure, fælles drivhus og/eller lysthus. Dog må disse fælles bygninger maksimalt udgøre et samlet areal på 30 kvm.

Sekundær bebyggelse indenfor fælles friarealer:

§7.29

I delområde C og D, kan der indpasses et begrænset antal mindre fritstående bygninger, såsom cykelskure, fælles drivhus og/eller lysthus.

§7.30

På de fælles friarealer skal der afsættes tilstrækkeligt med plads til fælles affaldssortering, herunder plads til storskrald.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

§8.1

Der må ikke anvendes zink, bly eller kobber på tage, facade, gavle og/eller bygningsdele som fx tagrender og nedløbsrør. Tagrender og nedløbsrør skal udføres i stål/alu, der eventuelt er coated/malet og må ikke indeholde PVC.

Note

Note til § 8.1: Facade-, tag- og tagrendematerialer: Bestemmelsen er en konsekvens af, at regnvand skal kunne nedsives. Regnvand af overflader af zink, bly og kobber indeholder miljøskadelige stoffer.

§8.2

Der må til facader, gavle og tage ikke anvendes materialer med blanke/reflekterende overflader, der kan medføre blændingsgener (glansværdi 10 eller derover). Bestemmelsen gælder ikke vinduer.

§8.3

Døre og vinduer, dør- og vinduesrammer samt sprosser må ikke udføres i plastik. Vinduer skal være transparente og gennemsigtige. Det gælder dog ikke toiletrum og/eller badeværelser.

§8.4

Skorstene, ventilationsaftræk og lign. må kun placeres på tage. Installationer skal fremstå i de farver, som må anvendes på facader – se farveskala §8.9 og §8.11.

§8.5

Altaner skal udføres i metal, der er pulverlakeret eller i træ i varme jordfarver, grå eller sort, jf. farveskala i §8.9.

§8.6

Træhuse med udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebyggeri, må ikke anvendes.

Særligt for primær bebyggelse, delområde B1 (rækkehuse):

§8.7

Hvis der bygges i 1 etage med udnyttet tagetage og som flere end to sammenhængende boliger, skal de midterste boliger forsynes med en kvist hver med placering jf. § 7.4 og tilhørende tegning, så de fremstår forskellige fra delområde B2.

Særligt for primær bebyggelse, delområde B2 (rækkehuse):

§8.8

Hvis der bygges mere end 2 sammenhængende boliger, skal de midterste boliger forsynes med karnapper/fremskudte vinduesnicher, mønstermurværk, overdækning eller espalier ved indgangen mv., så de fremstår forskellige fra delområde B1.

§8.9

Facader og gavle skal fremstå i følgende materialer – eller en kombination af disse:

- i mursten som blank mur af tegl i varme jordfarver, som vist på farveskalaen i note til §8.9, samt sort og grå og en kombination af disse.
- træ som enten er ubehandlet, bejdset, olie- eller varmebehandlet. Træfacader kan fremstå i natur eller gives varme jordfarver, som vist på farveskalaen herunder, samt sort og grå og en kombination af disse.

Desuden kan det tillades, at facader kan fremstå med flg. materialer:

- op til 5% af den samlede facade kan beklædes med skifer eller metalplader inden for samme jordfarveskala.
- begrønnet facade med klatreplanter eller vertikal beplantning - se eksempler i note til §8.9.

Note



Farveskala for facader

Note til §8.9 vedr. begrønnet facade: *Begrønningen skal udføres med slyng- eller klatreplanter som wire-espalier eller lignende som fx Tobakspibeplante, Vildvin, Rådhushvin, klatrehortensia, Efeu og Klematis eller som grønne moduler, hvor beplantningen udgør en del af facaden.*



Fotos, der viser eksempler på grønne facader.

Note til §8.9 - begrønnet facade: *Begrønningen skal udføres med slyng- eller klatreplanter som wire-espalier eller lignende som eksempelsvis Tobakspibeplante, Vildvin, Rådhushvin, klatrehortensia, Efeu og Klematis. Eller som vertikale haver – se fotos ovenfor.*

§8.10

- Facader og gavle skal fremstå i følgende materialer – eller en kombination af disse:
- i mursten som blank mur af tegl i varme jordfarver, som vist på farveskalaen herunder, samt i sort eller grå og en kombination af disse.
- træ som enten er ubehandlet, bejdset, olie- eller varmebehandlet. Træfacader kan fremstå i natur eller gives varme jordfarver, som vist på farveskalaen herunder, herunder, samt sort og grå og en kombination af disse.
- Facaderne i de to delområder skal fremstå visuelt forskellige i deres arkitektoniske udtryk og farvesammensætning.

Desuden kan det tillades, at facader kan fremstå med flg. materialer:

- begrønnet facade med klatreplanter eller vertikal beplantning - se eksempler nedenfor.

Note



Farveskala for facader

Note til §8.10 - forskel mellem delområde B1 og B2: Hvis rækkehuse i delområde B1 eksempelvis etableres med en brændt rødlig farvetone, skal bebyggelsen i delområde B2 etableres med en anden farvetone end rød. Dvs. hvis delområde B1 opføres i rødlige teglsten, skal delområde B2 fx opføres i sandfarvede teglsten. Formålet er at opnå en farvemæssig, visuel og arkitektonisk variation mellem de to delområders bebyggelse. (Se også redegørelsen s. 18)



Note til §8.10 - begrønnet facade: Begrønningen skal udføres med slyng- eller klatreplanter som wire-espalier eller lignende som eksempelvis Tobakspibeplante, Vildvin, Rådhusvin, klatrehortensia, Efeu og Klematis. Eller som vertikale haver – se fotos ovenfor.

Facader - sekundær bebyggelse:

§8.11

Facader og gavle på sekundær bebyggelse skal fremstå i træ, som enten er ubehandlet, bejdet, olie- eller varmebehandlet i jordfarveskalaen, sort eller grå.

Tage – generelt for hele bebyggelsen:

§8.12

Tage på primær bebyggelse skal udføres med tagsten i tegl i røde, sorte, grå eller nuancer inden for jordfarveskalaen (se §8.9 og §8.10) eller etableres som grønt beplantet tag. Tage kan tillige fremstå med solenergianlæg – se §6.13 og §6.17.

§8.13

Blanke/reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Undtaget fra denne bestemmelse er ovenlysvinduer samt solenergianlæg (solfanger og solceller), som skal være antirefleksbehandlet og integreres i tagfladen.

§8.14

Der må kun anvendes beklædningsmaterialer, herunder solceller, med en glansværdi på maks. 10 (DS/EN ISO 2813).

Tage - primær bebyggelse i delområde A (parcelhuse):

§8.15

Delområde A :

Tage skal opføres som symmetriske eller asymmetriske saddeltage med en hældning, med ensidig taghældning eller som flade tage. Der må ikke etableres valmede tage. For tage med hældning, skal tagenes vinkel være mellem 25-45 grader målt i forhold til det vandrette plan.

Tage - primær bebyggelse i delområde B1 og B2 (rækkehuse):

§8.16

Tage skal opføres som symmetriske eller asymmetriske saddeltage med en hældning eller med ensidig taghældning. Der må ikke etableres valmede tage. Tagets vinkel skal være mellem 25-45 grader målt i forhold til det vandrette plan.

Tage - sekundær bebyggelse:

§8.17

Sekundære bygninger som garager, carporte, skure og lignende må udføres med lavere taghældning end på primær bebyggelse, herunder med ensidig hældning eller fladt tag.

§8.18

Tage på sekundære bygninger som garager, carporte, skure og lignende skal have grønne beplantede tage. Dette gælder ikke for drivhuse og udestuer.

9. Skiltning og reklamering

§9.1

Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der, udover navne- og nummerskilt, højst etableres ét skilt med virksomhedens eget navn, logo og adresse. Skiltet skal monteres på døre eller postkasser. Skiltet må max. være 0,5 m² og skal tilpasses omgivelserne. Skilte må ikke være oplyste.

10. Ubebyggede arealer

Friarealer

§10.1

Der skal anlægges fælles grønne friarealer i delområderne C og D med en placering og udstrækning i princippet som vist på kortbilag 2.

§10.2

Friarealet i delområde C skal fremstå som grønt areal på min. 1.120 m². Friarealet skal fungere som en naturlig overgang til det beskyttede naturområde. Friarealet skal etableres med en karakter af blomstereng og indrettes med træer, buske samt urter, vilde græsarter og blomster. Der kan etableres anlæg til lokal regnvandshåndtering.

Note

Note til §10.2: Arealet af friarealet er ekskl. areal til vendepladser, men kan indeholde areal til stier og regnvandshåndteringsanlæg.

§10.3

Friarealet i delområde D skal fremstå som grønt areal på min. 285 m². Friarealet skal etableres med en karakter af blomstereng og indrettes med mindre træer, buske samt urter, vilde græsarter og blomster. Der kan etableres anlæg til lokal regnvandshåndtering.

Note

Note til §10.3: Arealet af friarealet er ekskl. areal til vendepladser, men kan indeholde areal til stier og regnvandshåndteringsanlæg.

§10.4

Der kan etableres legeplads i delområde C med placering som i princippet vist på kortbilag 5.

§10.5

Delområde C og D skal tilsås med en blomsterengblanding.

Note

Note til § 10.5: Ved etablering af blomstereng anbefales det, at blomsterblandingen består af insektvenlige blomster med højst 10 % græsser, over 50 % flerårige urter og mindst 80 % hjemmehørende arter.

Beplantning

§10.6

Der skal etableres min. 6 vejtræer med et stammeomfang på min. 14-16 cm og med en højde på over 4 meter langs den interne boligvej pr. ca. 20 m boligvej i princippet som vist på kortbilag 5.

§10.7

Vejtræerne skal etableres med en variation af hjemmehørende arter som Navr, Almindelig Røn, Vildæble og Hvidtjørn eller lign, der maks. bliver 10 meter høje. Mindst halvdelen af træerne skal være med spiselige frugter eller nødder som æble, pære og kirsebær.

§10.8

Vejtræer skal plantes i samspil med plantebede langs med vejens forløb, så der fremkommer en grøn beplantet vejprofil. Plantebede skal udformes så de fungerer som vejchikaner og regnbede, der både håndterer regnvand og sænker hastigheden på boligvejen. Se eksempel i redegørelsen s. 23.

§10.9

Vejtræerne skal etableres med et tilstrækkeligt stort plantehul – svarende til ca. 3 gange så stort som rodklumpen – så vækstbetingelserne er bedst mulige. Plantehullet skal udformes som grønne bede med vilde blomster og græsarter. Bedene som kan optage en del af vejarealet i op til 1,5 meters bredde og en del af rabatarealet i op til 0,4 meters bredde – se §5.5. Der må ikke føres rør eller ledninger i vejtræernes plantehul.

§10.10

Vejtræerne skal ved etablering bindes op til stolper og forsynes med vandingsposer, så deres vækstbetingelser er bedst mulige.

§10.11

Vejtræer og hegn skal opstammes eller beskæres, så veje og stier kan bruges i deres fulde bredde. Der skal være en frihøjde over stier på 2,75 og 4,20 m over kørebane.

§10.12

Vejtræerne skal bevares og kan kun med byrådets godkendelse fældes.

§10.13

Der må ikke plantes invasive arter i området.

Note

Note til §10.13: Al beplantning, buske, levende hegn og træer skal være af hjemmehørende arter, jf. nedenstående liste over mest almindelige hjemmehørende arter. Andre hjemmehørende arter kan tillades, men de nævnte arter er alle naturligt hjemmehørende danske arter. Hjemmehørende arter foretrækkes i området fordi de er robuste og tilpasset naturen i Danmark både miljømæssigt og æstetisk.

- **Ask, *Fraxinus excelsior***
- **Arvbøg, *Carpinus betulus***
- **Asp, Bævre-, *Populus tremula***
- **Benved, *Euonymus europaeus***
- **Birk, Dun-, *Betula pubescens* '**
- **Birk, Vorte-, *Betula pendula***
- **Bøg, *Fagus Sylvatica***
- **Eg, Stilk-, *Quercus robur***
- **Eg, Vinter-, *Quercus petraea***
- **El, Rød-, *Alnus glutinosa***
- **Elm, Storbladet, *Ulmus glabra***
- **Fyr, Skov-, *Pinus sylvestris***
- **Hassel, *Corylus avellana***
- **Havtorn, *Hippophae rhamnoides***
- **Hvidtjørn, Almindelig, *Crataegus laevigata***
- **Hvidtjørn, Engriflet, *Crataegus monogyna***
- **Hyld, Almindelig, *Sambucus nigra***
- **Hæg, Almindelig, *Prunus padus***
- **Kirsebær, Fugle-, *Prunus avium***
- **Løn, Spids-, *Acer platanoides***
- **Navr, *Acer campestre***
- **Pil, Femhannet, *Salix pentandra***
- **Pil, Grå-, *Salix cinerea***
- **Røn, Selje-, *Sorbus intermedia***
- **Røn, Almindelig, *Sorbus aucuparia***
- **Æble, Vild, *Malus sylvestris***

§10.14

Beplantning på grænsen mellem lokalplanområdet og §3-naturområdet, markeret på kortbilag 1, skal bevares i en zone på 2,5 meter på hver side af skellet. Der kan kun udtyndes, så der bliver forbindelse mellem boligområdets stier og Stråmosen, jf. principiel placering af stier på kortbilag 4.

Terrænregulering

§10.15

Der må ikke, uden kommunalbestyrelsens tilladelse, ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m eller nærmere skel end 1 meter.

Note

Note til §10.15: Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m skal vurderes efter en samlet plan for området og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§10.16

Terrænregulering kan tillades på +/- 0,75 m ved udpegede ejendomme under kote 15 ift. eksisterende terræn, jf. kortbilag 5.

Note

Terrænregulering udover det i §10.13 tilladte, skal begrænses i vides muligt omfang, så det naturlige terræn i lokalplanområdet fastholdes, og bebyggelsen generelt indpasser i dette og ikke omvendt.

Hegning

§10.17

Hegning omkring private haver må kun udføres som levende hegn af bøg el.lign. i en højde af maks. 1,8 m.

Note

Note til §10.17: Dette skal sikre at området fremstår med et grønt præg, og at hele bebyggelsen fremstår som et samlet kvarter, der virker imødekommende og åbent samtidig med at levende hegn skærmer mod indkig i boliger og danner zoner til privat ophold.

§10.18

Langs indkørslerne til parcelhusene, der grænser op til delområde C, må hegning kun udføres som levende hegn af bøg el.lign. i en højde på maks. 1,5 m.

Note

Note til §10.18: Dette er for at sikre en god overgang mellem bebyggelsen og det fælles grønne friareal samt sikre udsyn fra rækkehusene.

§10.19

I skel mod sti og vej kan der etableres en låge, så der bliver nem adgang fra haven til stierne, der fører til naturområdet og de fælles friarealer.

Note

Note til §10.19: Dette skal sikre at området fremstår med et grønt præg, og at hele bebyggelsen fremstår som et samlet kvarter, der virker imødekommende og åbent samtidig med at levende hegn skærmer mod indkig i boliger og danner zoner til privat ophold.

§10.20

Det levende hegn kan på indvendig side suppleres med et let trådhegn, hvis højde ikke overstiger det fuldt udvoksede hegn, men ikke med fast hegn.

Note

Note til §10.20: Dette skal sikre at området fremstår med et grønt præg, og at hele bebyggelsen fremstår som et samlet kvarter, der virker imødekommende og åbent samtidig med at levende hegn skærmer mod indkig i boliger og danner zoner til privat ophold.

§10.21

En eventuel låge i hækken, som udgang til stier og det fælles friareal, må ikke overstige 1,50 meter i højden og 1,5 meter i bredden og skal udføres i træ eller metal.

§10.22

For at skærme for lyskegler og udsigt til biler ved det fælles parkeringsareal, skal der etableres hæk langs parkeringsarealet i princippet som vist på kortbilag 5.

§10.23

Der må ikke hegnes indenfor delområde C og D.

§10.24

Regnvandshåndteringsanlæg må ikke indhegnes.

Støttemure

§10.25

Eventuelle støttemure skal fremstå i marksten eller betonsten. Støttemure i betonsten skal begrønnes med klatreplanter eller lignende.

Belysning

§10.26

Belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet. Lyspunktshøjden må højst være 4,0 m over terræn. Lyset skal have en god farvegengivelsesevne.

Note

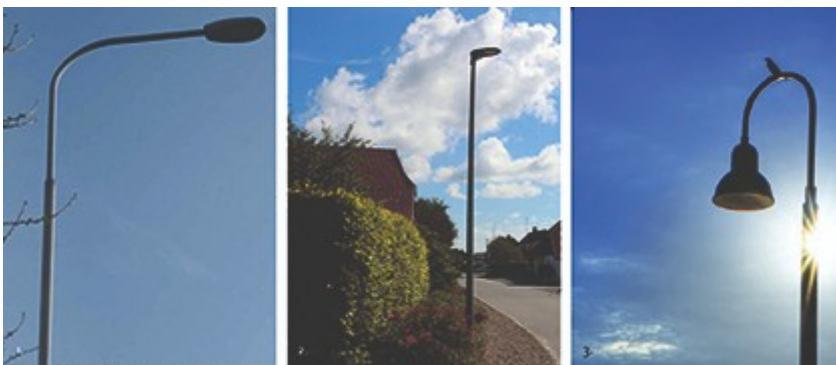
Note til § 10.26: Det er hensigten at sikre, at belysningen udformes, så blænding og lysforurening undgås. Hvidt eller svagt gult lys giver ofte den bedste farvegengivelse lig naturligt dagslys. Gadebelysning skal altid etableres efter Egedal Kommunes anvisninger.

§10.27

Belysningsarmaturer til gadebelysning og parkeringsareal skal have et moderne udtryk med et simpelt design, jf. eksempler nedenfor

Note

Note til §10.27:



Eksempler på gadebelysning i et moderne, enkelt design

Affaldshåndtering

§10.28

Affaldshåndtering skal for hver bolig altid følge det til enhver tid gældende affaldsregulativ for husholdningsaffald.

§10.29

Der skal i tilknytning til rækkehusene etableres miljøstation til opbevaring og sortering af affald på mindst 10 fraktioner samt et opsamlingsrum til storskrald med placering i princippet som vist på kortbilag 4. Der skal være adgang til storskraldsområdet med lastbil.

Note

Note til §10.29: Afhængig af antal boliger, der tilknyttes en standplads, vurderes om der kan benyttes delvist nedgravede beholdere, hvilket forudsætter adgang for lastbil med kran. Hvis ikke, etableres en miljøstation over jorden. Opsamlingsrum til storskrald skal rumme 0,5 m² pr. bolig. Her skal også placeres skab til farligt affald på 1 m² med egen indgang. Der kan dertil tænkes et område til genbrugsmaterialer og byttehylde ind.

§10.30

Til miljøstationen skal der etableres et adgangsareal på min. 1,2 meter og en hældning på højst 10%. Adgangsarealet skal have fast belægning.

Note

Note til §10.30: Afhængig af antal boliger, der tilknyttes en standplads, vurderes om der kan benyttes delvist nedgravede beholdere, hvilket forudsætter adgang for lastbil med kran. Hvis ikke, etableres en miljøstation over jorden. Opsamlingsrum til storskrald skal rumme 0,5 m² pr. bolig. Her skal også placeres skab til farligt affald på 1 m² med egen indgang. Der kan dertil tænkes et område til genbrugsmaterialer og byttehylde ind.

§10.31

Der skal afsættes tilstrækkeligt areal til affaldssortering ved hvert parcelhus og affaldsspande skal kunne placeres i tilknytning til boligvej. Affaldsspandene skal afskærmes på tre sider med træbeklædning eller andre naturmaterialer i sort eller grå.

Note

Note til §10.31: Dette er for at sikre, at affaldsspande kan afhentes fra hvert parcelhus også ved udstykning i såkaldte 'koteletgrunde'.

Udendørs oplag

§10.32

Udendørs oplag, herunder også af uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted i området. Afskærmede arealer til storskrald m.v. er undtaget.

11. Støj

§11.1

For ny bebyggelse, der anvendes til støjfølsom anvendelse, gælder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes på boligernes udendørs opholdsarealer, deres facader og på deres primære indendørs opholdsarealer ved lukkede vinduer, ligesom udendørs opholdsarealer skal indrettes hensigtsmæssigt i forhold til støjgrænseværdierne.

Støjskærm

§11.2

Langs Krogholmvej skal der placeres en støjskærm i princippet som vist på kortbilag 4. Støjskærmen skal være hhv. min. 2,3 m og min. 2,8 m som vist på kortbilag 4. Den skal være tæt og veje over 20 kg/m².

§11.3

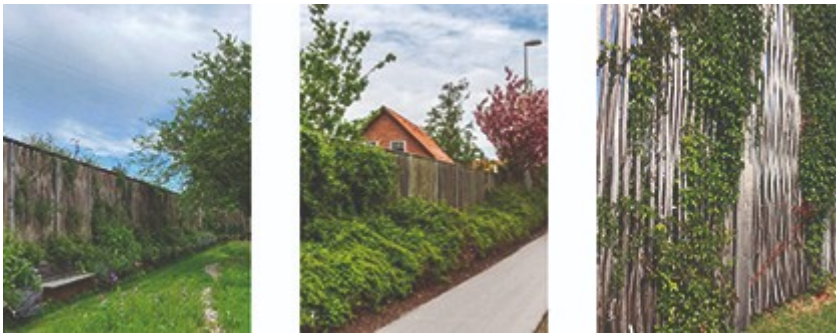
Byrådet kan tillade at støjskærmen forhøjes udover de 2,3 meter, under forudsætning af at skyggediagrammer viser, at der sikres tilstrækkelige dagslysforhold i boligerne og på friarealer langs støjskærmen.

§11.4

Støjskærme skal beklædes med naturmaterialer af god kvalitet og beplantes med tæt beplantning på begge sider af hegnet, således, at selve hegnskonstruktionen er skjult af beplantning. Planterne skal overvejende være stedsegrønne og i øvrigt være hjemmehørende plantearter. Den side af skærmen, som vender væk fra Krogholmvej kan udformes, så den naturligt hænger sammen med bagvedliggende friarealer.

Note

Note til §11.4: Der findes efterhånden flere produkter på markedet med støjskærme, der kombinerer den afskærmende effekt med mulighed for at bruge skærmen som et mere rekreativt element eller som krydderurtevæg/højbed og lignende.

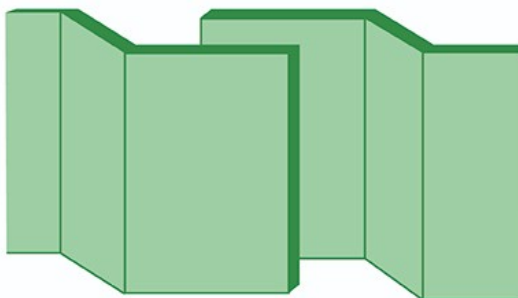


Eksempler på beplantede støjskærme beklædt med naturmaterialer.

§11.5

Der skal etableres passage for bløde trafikanter gennem støjskærmen i den vestlige ende af lokalplanområdet, så der bliver adgang fra naturområdet og boligområdet til Supercykelstien langs Krogholmvej. Placering i princippet som vist på kortbilag 4. Passagen skal udformes som en lydsluse, hvor skærmene overlapper hinanden, så det bagvedliggende område sikres mod støj, jf. principskitse og referencefoto herunder.

Note



1.



2.

1. Principskitse for udformning af lydsluse.

2. Eksempel på beplantet støjskærm med lydsluse i Sydhavnen, København.

§11.6

Støjskærmen må ikke udformes med luftafstand mellem terræn og skærm.

12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

§12.1

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 072 for Boliger ved Stråmosen bortfalder Lokalplan nr. 28 for Boliger ved Krogholmvej, som ligger inden for nærværende lokalplans områdeafgrænsning, jf. kortbilag 1.

13. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

§13.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Stier, adgangsvej, veje og parkeringsarealer er anlagt, som angivet i §§5.1-5.11 og §§5.15-5.18.
- Der er etableret en tilstrækkelig bred vejadgang via Stråmosekær, dvs. min. 6 m bred på strækningen mellem Krogholmvej og indkørslen til lokalplanområdet, som angivet i §5.4 og på kortbilag 4.
- Der er etableret tilslutning til rundkørslen på Krogholmvej inklusive overgang for Supercykelstien i overensstemmelse med §5.4.
- Der skal være etableret anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvand fra boligernes tage, som angivet i §6.1.
- Der er etableret anlæg til håndtering af overfladevand fra de befæstede arealer på de enkelte matrikler, som angivet i §§6.2, 6.4 -6.12.
- Der er etableret fællesanlæg til håndtering af overfladevand fra veje, som angivet i §6.3.
- Der er etableret udendørs friarealer og beplantning i overensstemmelse med §10.1-10.9.
- Støjskærm langs Krogholmvej er etableret, som angivet i §§11.1-11.7.

Note

Note til §13.1: Kommunen kan tillade, at dele af bebyggelsen tages i brug, når de for bebyggelsen nødvendige veje, parkering mv. er etableret, og der er stillet sikkerhed for etablering af øvrige forhold nævnt under §13.1.

14. Grundejerforening

§14.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

§14.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunen kræver det, eller når mindst 50% af boligenhederne er opført og taget i brug.

§14.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og det grønne friareal indenfor området.

§14.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

15. Servitutforhold

§15.1

Der ophæves ingen servitutter.

16. Retsvirkninger

§16.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser (Planlovens § 18).

§16.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme indenfor lokalplanens område kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

§16.3

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§16.4

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (Planlovens §§19 og 20).

§16.5

I henhold til Planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

§16.6

I henhold til Planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Egedal Byråd den 25. september 2024.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 27. september 2024 til den 25. oktober 2024.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Egedal Byråd den 30. april 2025 og offentlig bekendtgjort den 2. maj 2025.

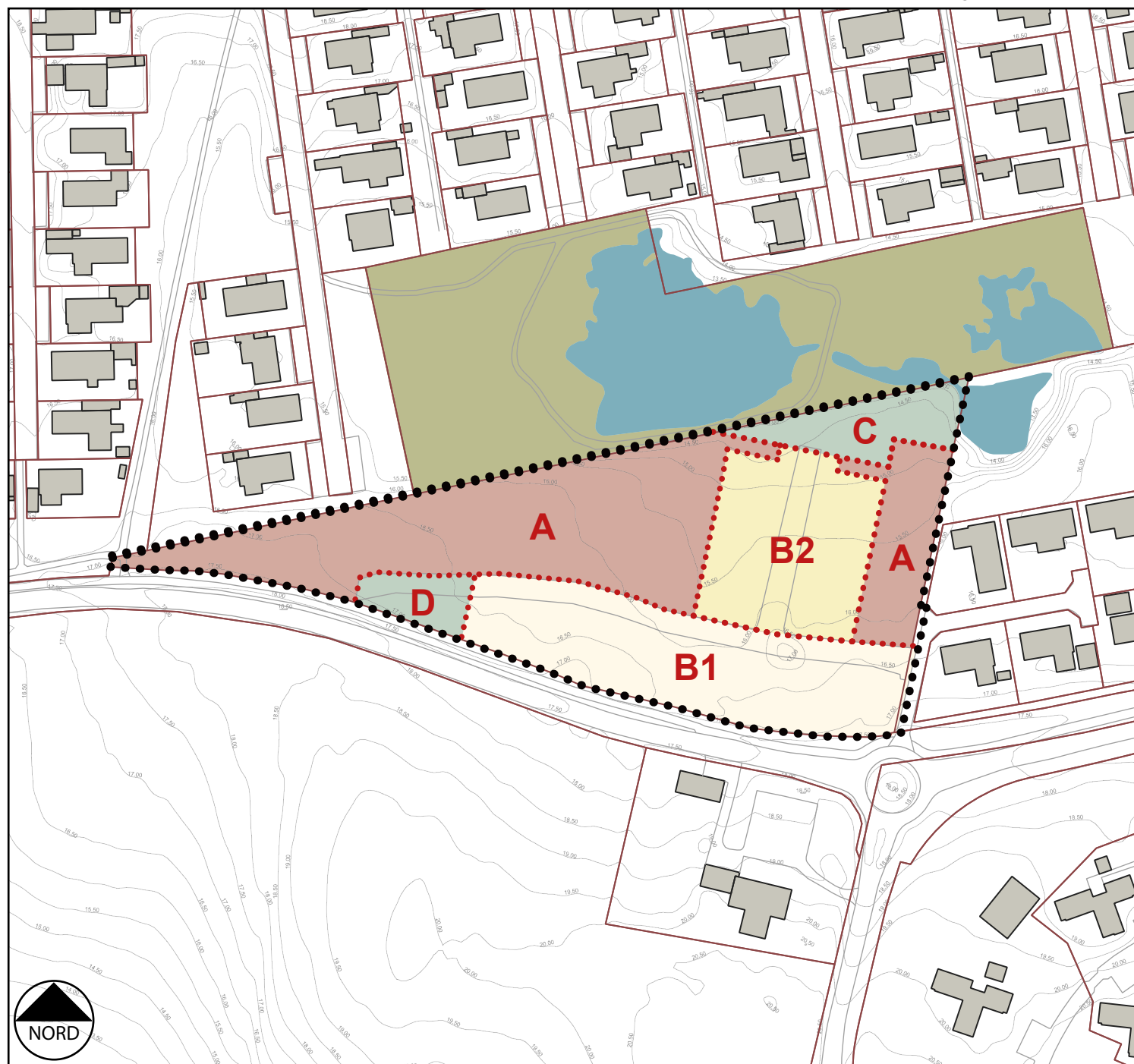
Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

 Lokalplanens afgrænsning
 Matrikelskel
 Bygning
 Sø
 Vejkant
 Bygninger, der forventes nedrevet
 Bevaringsværdig beplantning langs §3-naturområde
 Del af matr.nr. 22bd, Stenløse By, Stenløse



Signaturforklaring

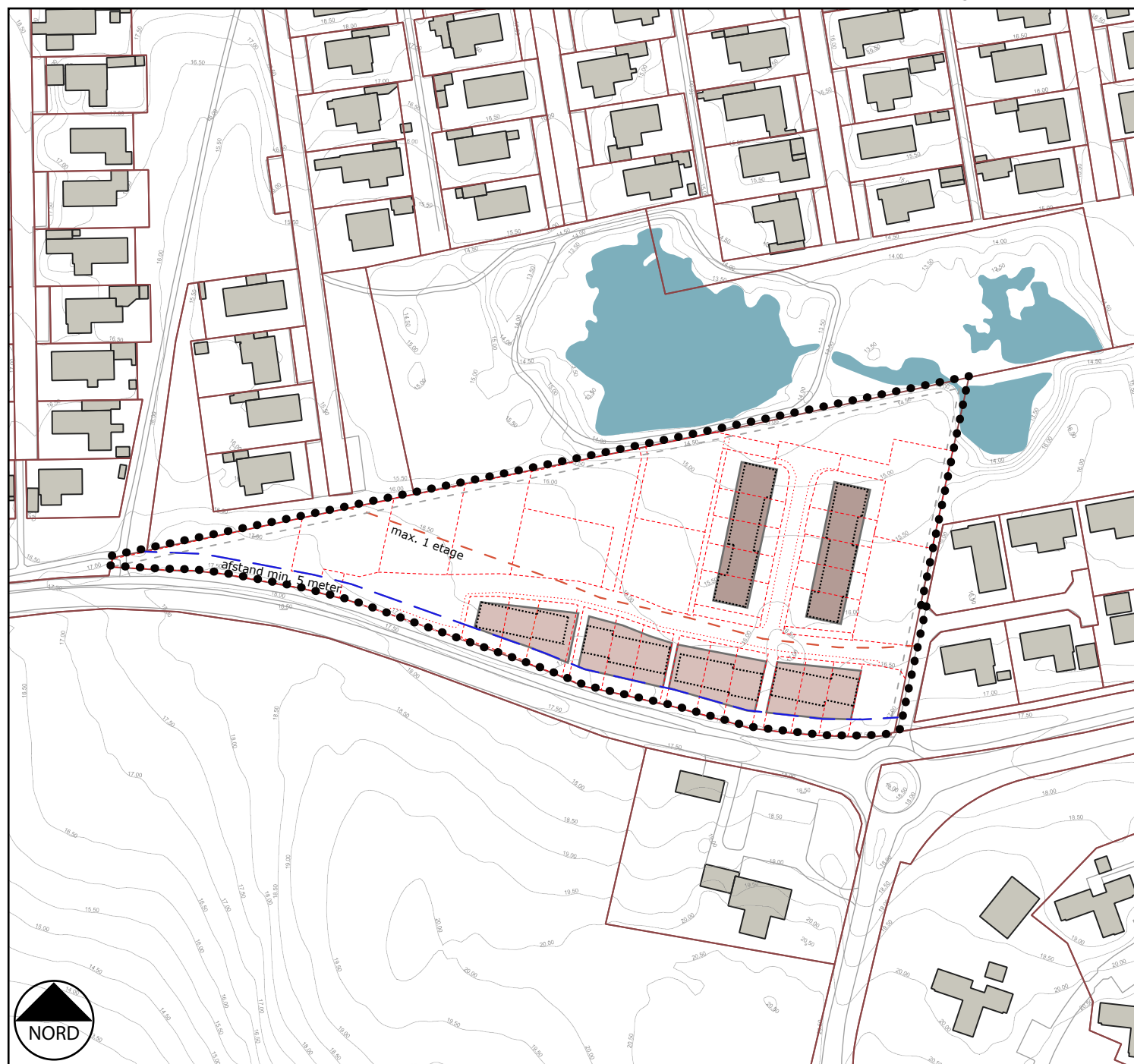
- Delområder
A Delområdenavn

Anvendelse

- Bolig, parcelhuse
 Bolig, rækkehuse, 1 etage
 Bolig, rækkehuse, 1 etage m. udnyttet tagetage
 Fælles friareal
 Beskyttet naturområde

Kortbilag 2

Delområder og anvendelse
 1:2000

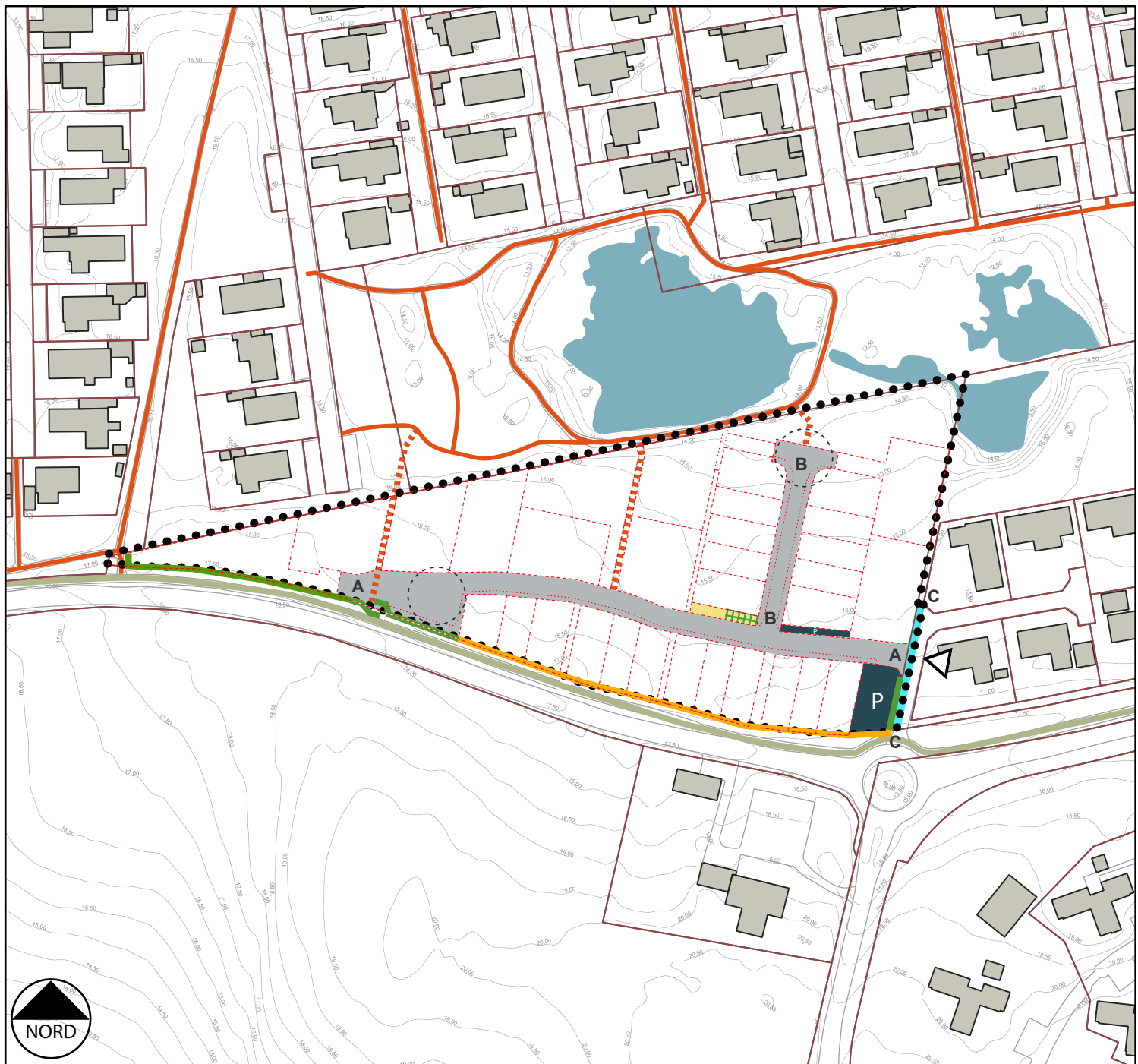


Signaturforklaring

- - - - - Principiel udstykning
- R1 Byggefelt, rækkehuse, 1 etage
- R1 Byggefelt, rækkehuse, 1 etage med udnyttet tagetage
- Principiel placering af rækkehuse
- — — — — Byggelinje, afstand fra støjskærm, min. 5 m
- - - - - Byggelinje, max. 1 etage

Kortbilag 3

Byggefelter
1:2000

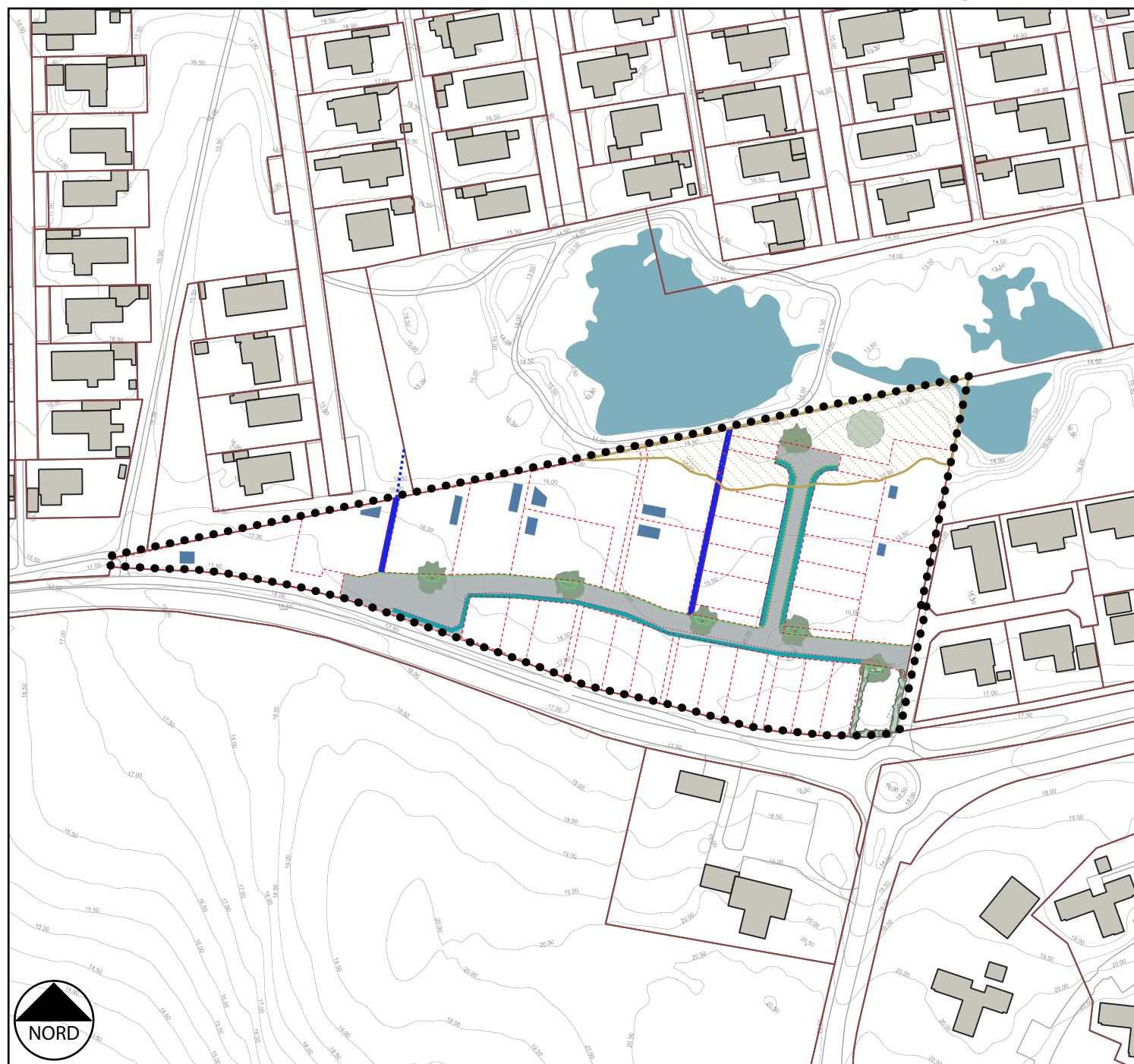


Signaturforklaring

Kortbilag 4

Vej, sti og parkering
1:2000

-  Ny vejadgang
-  Principiel udstykning
-  Grøft
-  Parkering
-  Vejudlæg
-  Vendeplads
-  Vejudvidelse
-  Stiudlæg
-  Stier (eksisterende)
-  Supercykelsti
-  Renovation
-  Storskrald
-  Støjskærm 2,3 m
-  Støjskærm 2,8 m

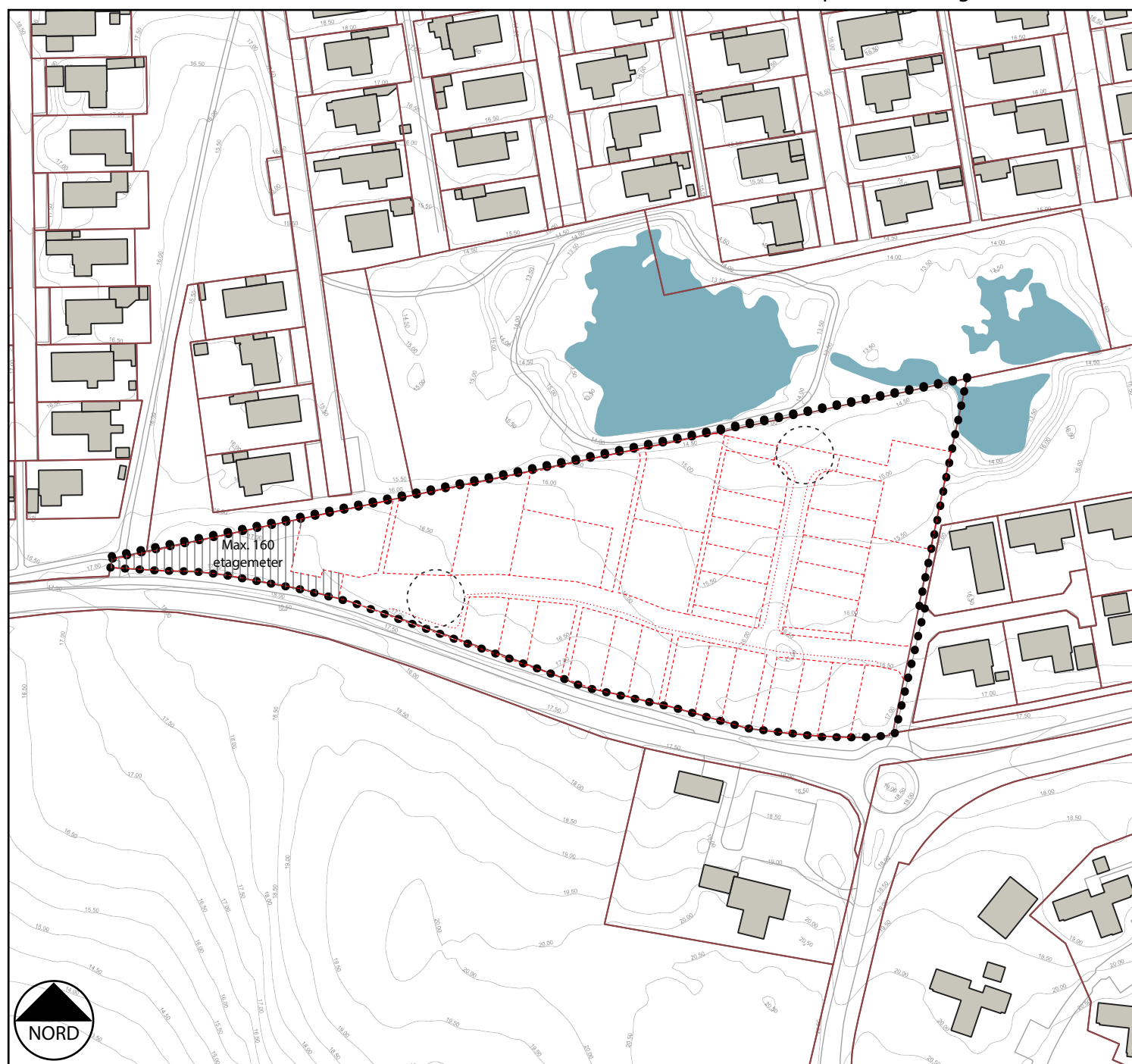


Signaturforklaring

Kortbilag 5

Ubebyggede arealer og beplantning
1:2000

-  Vejudlæg
-  Terrænregulering max. +/- 0,75 m
-  Regnbed, principiel placering
-  Skybrudsrende, åben
-  Skybrudsrende, rørført
-  Grøft
-  Rabat 0,5 m med grønne bede til vejtræer
-  Hækbeplantning
-  Vejtræer
-  Mulighed for legeplads

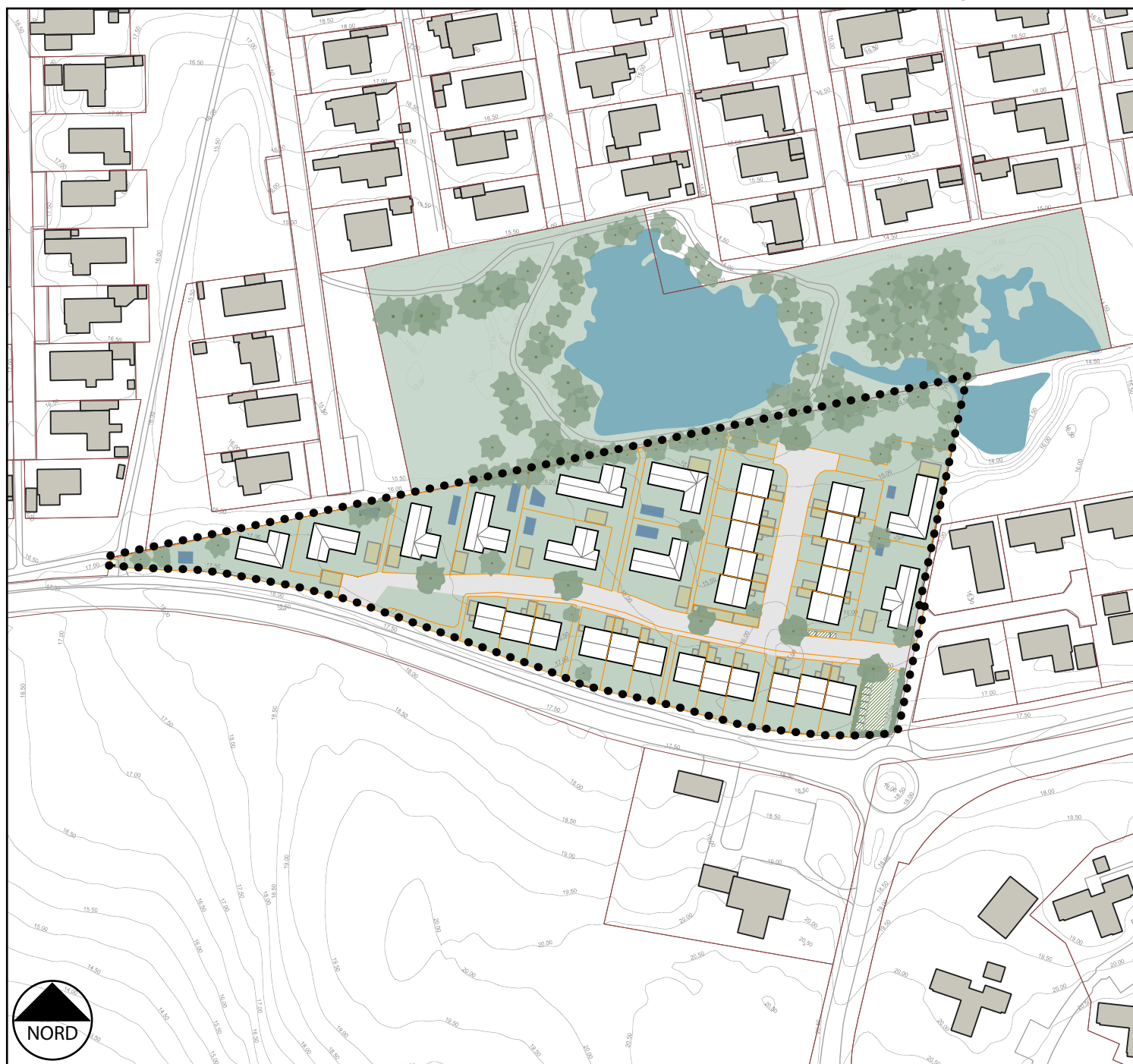


Signaturforklaring

- Matrikelskel
- Vendeplads
- ... Udlæg til grøfter
- ||||| Begrænset bebyggelse

Kortbilag 6

Principiel udstykning
1:2000



Signaturforklaring

Kortbilag 7

Retningsgivende illustrationsplan
1:2000