

# Lokalplan nr. 076



*Vedtaget den 25.09.2024*

Landskabsbyen

Egedal



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	4
Baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet .....	7
Lokalplanens indhold .....	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	17
Tilladelser fra andre myndigheder .....	31
Miljøvurdering .....	32
Servitutter .....	34
Bestemmelser .....	35
§ 1. Formål .....	36
§ 2. Område- og zonestatus .....	37
§ 3. Anvendelse .....	38
§ 4. Udstykning .....	41
§ 5. Veje, stier og parkering .....	42
§ 6. Forsyning og tekniske anlæg .....	49
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	52
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	59
§ 9 Skiltning og reklamering .....	67
§ 10 Ubebyggede arealer .....	69
§ 11 Støj og vibrationer .....	75
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....	76
§ 13 Bonusvirkning .....	78
§ 14 Ophævelse af byplanvedtægt/lokalplan .....	79
§ 15 Grundejerforening .....	80
§ 16 Retsvirkninger .....	81
Kort og bilag .....	83
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	84
Kortbilag 2 - Zonforhold og matrikler .....	85
Kortbilag 3 - Delområder .....	86
Kortbilag 4 - Veje, stier og parkering .....	87
Kortbilag 5 - Veje, stier og parkering i etape 1 .....	88
Kortbilag 6 - Byggefelter i etape 1 .....	89
Kortbilag 7 - Terrænregulering .....	90
Kortbilag 8 - Grønne fællesområder .....	91
Kortbilag 9 - Ubebyggede arealer i etape 1 .....	92

Kortbilag 10 - Principiel udstykningsplan .....	93
Kortbilag 11 - Kantzoner .....	94
Kortbilag 12 - Blå struktur .....	95
Bilag 13.1 - Bygningstype A .....	96
Bilag 13.2 - Bygningstype A (et plan) variation .....	97
Bilag 13.3 - Bygningstype B .....	98
Bilag 13.4 - Bygningstype B (rækkehus i to plan) variation .....	99
Bilag 13.5 - Bygningstype C .....	100
Bilag 13.6 - Bygningstype C (etageboliger i 3-4 plan) variation .....	101
Bilag 14.1 - Aktivitetshus - eksempel på udformning .....	102
Bilag 14.2 - Serviceerhverv, eksempel på udformning .....	103
Bilag 14.3 - Serviceerhverv .....	104
Bilag 14.4 - Fælleshus til bofællesskab .....	105
Bilag 14.5 - Fælleshus/orangeri .....	106
Bilag 15.1 Oversigt, vejsnit .....	107
Bilag 15.2 - Vejprofil B1-B2 .....	108
Bilag 15.3 - Vejprofil veje C .....	109
Bilag 15.4 - Vejprofil A1-A3 .....	110
Bilag 16.1 - Landskabssnit nedsivningsbassiner .....	111
Bilag 16.2 - Landskabssnit skybrudsareal .....	112
Bilag 16.3 - Landskabssnit, bakkelandskab .....	113
Bilag 16.4 - Landskabssnit, fællesområder .....	114

## 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 alle 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 for eksempel 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

Landskabsbyen er den nordøstlige bydel i byudviklingsområdet omkring Egedal Station, som siden 2011 har været lokalplanlagt med ramme- og lokalplan 20. Lokalplan 20 opdeler byudviklingsområdet i fire bydele – Stationsområdet, Engparken, Håndværkerbyen og Landskabsbyen, der knyttes sammen med et stort, grønt, rekreativt område – den grønne fletning. Bydelene Stationsområdet og Engparken syd for Stationsområdet er allerede delvist udviklet, og 1. etape af Landskabsbyen forventes igangsat som det næste.

I december 2023 vedtog byrådet en masterplan for Landskabsbyen og den tilstødende del af den grønne fletning. Masterplanen bygger videre på og konkretiserer hovedprincipperne i Lokalplan 20. Det er masterplanens vision, at Landskabsbyen skal være en åben, grøn bydel med et tæt samspil mellem boligerne og naturen i den grønne fletning.

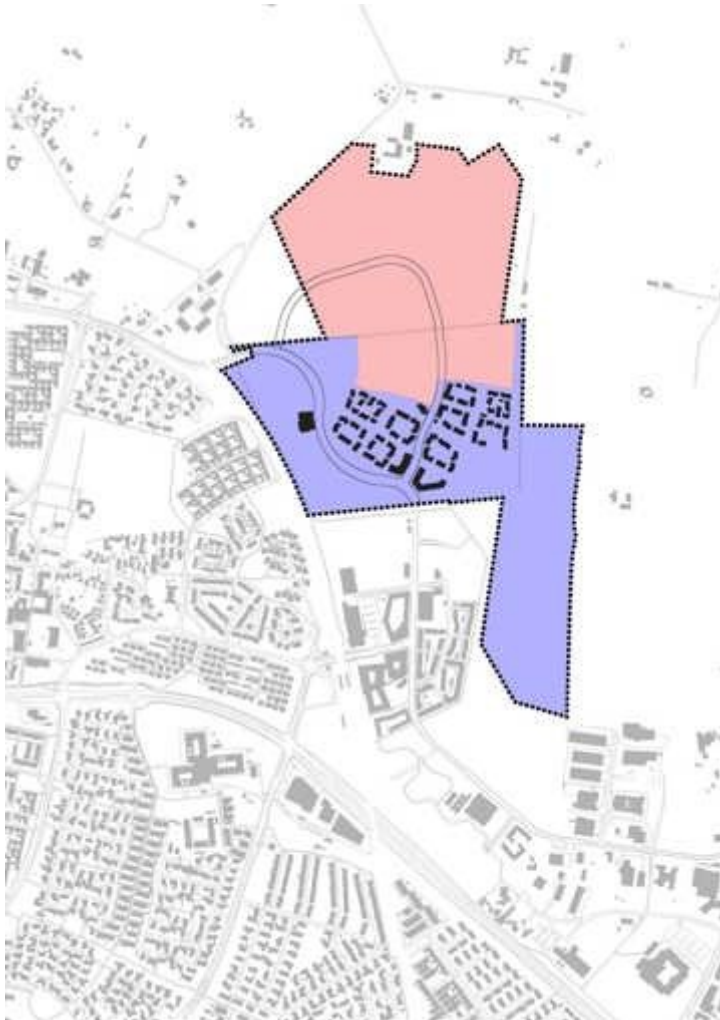


Tv. Kort fra lokalplan 20. Th. Illustration fra Masterplanen for Landskabsbyen (udarbejdet af Vandkunsten).

Med vedtagelsen af masterplanen blev der også vedtaget et aftalememorandum. Med aftalememorandummet er parterne enige om at arbejde for at sikre bl.a. variation og høj kvalitet i bygningsmassen, blandede ejerformer samt etablering og drift af privat daginstitution i området.

Lokalplan 076 skal realisere masterplanens vision, sikre relevante temaer i aftalememorandummet og erstatte lokalplan 20 indenfor området. Lokalplanen udformes dels som en rammelokalplan, der fastlægger overordnede principper for hele områdets udvikling, dels som en byggeretsgivende lokalplan, der muliggør etablering af den første, sydlige etape af byområdet samt de tilstødende arealer i den grønne fletning.

Lokalplanen fastlægger således områdets overordnede struktur – fordelingen mellem bebyggede arealer og den grønne fletning, den overordnede vej- og stistruktur og principper for vandhåndteringen. Samtidigt fastlægger lokalplanen mere detaljerede bestemmelser for den første etape af udbygningen, herunder om områdets indretning, udformning af bebyggelsen og de grønne arealer m.v. Inden der kan etableres bebyggelse eller større anlæg i de følgende etaper af Landskabsbyen, skal der udarbejdes nye, detaljerede lokalplaner for disse.



*Lokalplanens giver byggeret til etape 1, som er vist med blå.*



# Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 58 ha beliggende nord for Egedal Station. Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op til landbrugsejendomme, naturområder og Stenløse Å. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Stationsområdet – et af Egedal Bys fire kvarterer. Her ligger Egedal Station, Egedal Rådhus og en dagligvarebutik. Herudover består Stationsområdet især af tæt og højt boligbyggeri. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af S-togbanen. Vest for banen ligger Gammel Ølstykke med parcelhuse og tæt/lav-boliger.

Mod nordvest ligger en mindre erhvervsbebyggelse. Dette område er i lokalplan 20 planlagt som Håndværkerbyen og udlagt til håndværksvirksomheder og let industri. Området er endnu ikke detaljeret lokalplanlagt eller udbygget.

Selve lokalplanområdet er en del af et bølget morænelandskab, hvor terrænet falder ned mod Stenløse Å. Området er ubebygget ved lokalplanens udarbejdelse. Hovedparten er udnyttet til landbrug og fremstår derfor uden beplantning. I den sydøstlige del af området findes beskyttede naturarealer med eng og mose samt en mindre skovbevoksning. I den nordlige del findes to små søer med bevoksning omkring. Søerne er ligeledes beskyttet natur.



*Tv. Lokalplanområdet vist med hvidt omrids på luftfoto fra 2023.*

*Th. Eksisterende forhold ved lokalplanens udarbejdelse. Øverst til venstre ses et markskel, som deler Landskabsbyen i en nordlig og sydlig del. Øverst til højre ses naturområdet ved Stenløse Å. Nederst til venstre ses en eksisterende skovbevoksning i den sydlige del af Landskabsbyen. Nederst i midten ses engene ved Stenløse Å. Nederst til højre ses det skrånende terræn inden for lokalplanområdet. I baggrunden anes jernbanen.*

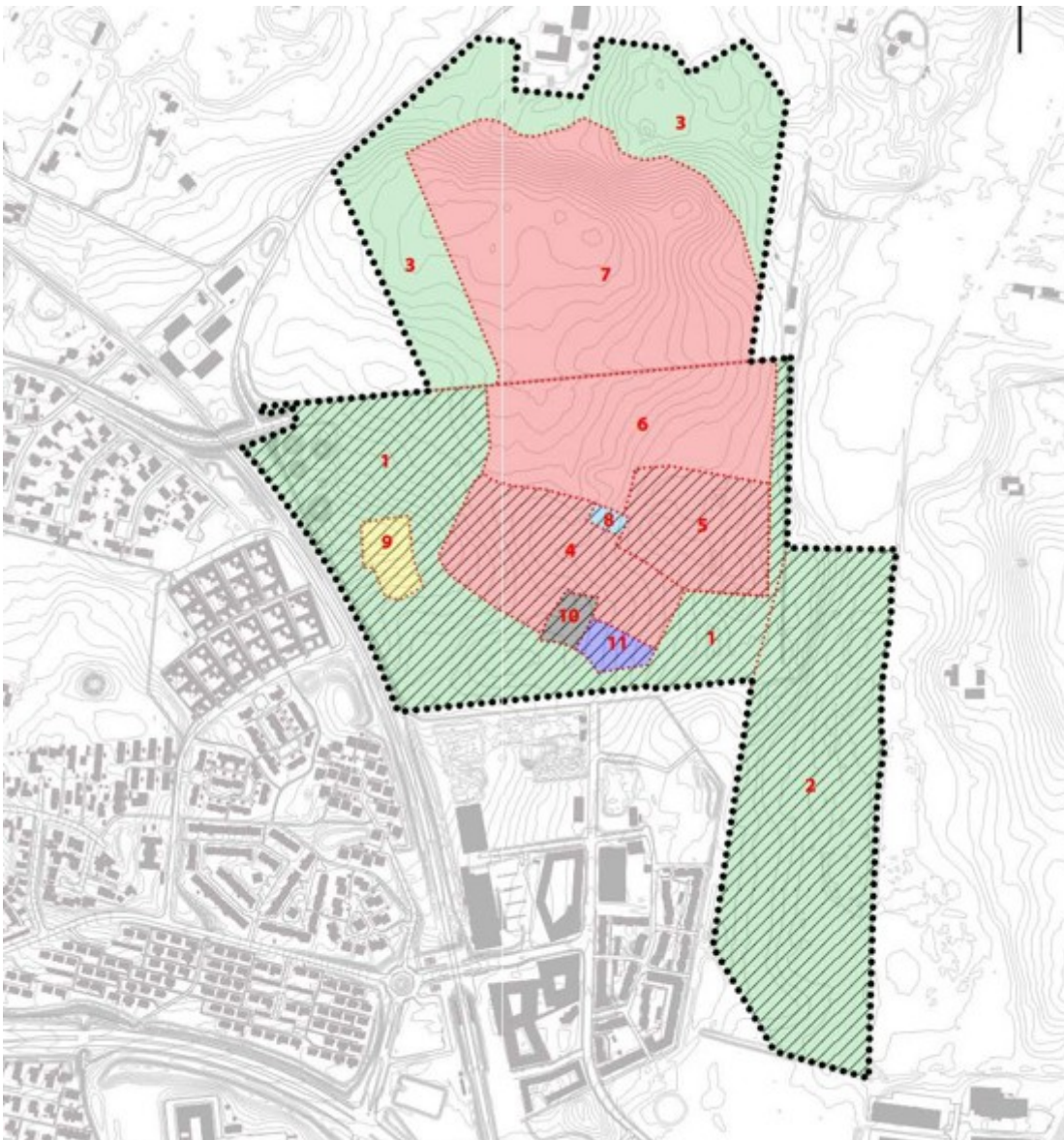


# Lokalplanens indhold

## Lokalplanens opbygning

Lokalplanen er opbygget som en rammelokalplan for hele området, samt en byggeretsgivende lokalplan for den 1. etape af Landskabsbyen. Denne omfatter den sydligste del af bebyggelsen med tilstødende grønne arealer, og er markeret på kortet herunder med sort skravering.

Lokalplanområdet er opdelt i 11 delområder med hver sin funktion og indretning. Lokalplanen er byggeretsgivende for delområderne 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10 og 11. Delområderne 3, 6, og 7 er derimod udelukkende rammelagt og kan ikke udvikles, før der er udarbejdet en detaljeret lokalplan. Se nedenstående kort.



Lokalplanens område er markeret med stiplede sort linje. Delområder er markeret med røde tal og farve. Etape 1 er markeret med skravering.

## Et åbent og grønt kvarter i tæt samspil med landskab og natur

I tråd med masterplanen for Landskabsbyen har også lokalplanen til hensigt at sikre, at Landskabsbyen skal forene kvaliteter fra land og by. Stationsnærhed og kort afstand til butikker, skole, daginstitution og sundhedshus vil give en nem hverdag og gøre cyklen til et let valg. Området indrettes med blandede byfunktioner som boliger, serviceerhverv og institution, som vil give grobund for et alsidigt byliv. Boligbebyggelsen organiseres i klynger og gårdbebyggelser med fællesfaciliteter, der skaber god mulighed for fællesskaber i både den lille og lidt større skala. Bebyggelsen omsluttes af den grønne fletning, som giver adgang til rekreative aktiviteter og varierede landskabsoplevelser ad et finmasket stisystem. Områdets indretning, med bebyggelsen placeret på de højereliggende arealer og grønne områder i de lavere dele, gør det muligt at aflede regnvand på overfladen og udnytte det rekreativt i naturligt udformede bassiner i det grønne.

### Rekreative områder

Lokalplanen udlægger delområderne 1, 2 og 3 til rekreativ anvendelse, og sikrer dermed, at der kan etableres en sammenhængende landskabspark – ”den grønne fletning”, som forbinder alle kvartererne i Egedal By med Maglevad. For delområde 1 og 2, der indgår i etape 1, fastlægger lokalplanen den nærmere indretning af den grønne fletning.

Den grønne fletning skal udformes med en variation af skov, enge og overdrev med hjemmehørende arter, så der skabes grobund for biodiversitet og forskellige rekreative oplevelser for både bydelens egne borgere og andre.

Der kan indrettes mindre anlæg og bygninger til fælles aktiviteter og motion, som f.eks. bålpladser, boldbaner og shelters.

Der kan ligeledes etableres regnvandsanlæg i form af bassiner og skybrudsdige, der har til formål at tilbageholde regnvand fra Stenløse Å. Overskudsjord fra bebyggelse og anlæg kan dels udnyttes til at etablere skybrudsdiget, dels til at skabe et varieret bakkelandskab med rekreative anlæg i området langs jernbanen.



*Eksempler på udformning af arealer i den grønne fletning. Billederne viser, hvordan nedsvinningsbassiner og -render kan integreres i området.*

## Boligområder med fællesskab

Delområderne 4, 5, 6 og 7 udlægges til boligområder. For delområde 6 og 7 fastlægges kun overordnede bestemmelser, mens lokalplanen indeholder præcise og byggeretsgivende bestemmelser for delområde 4 og 5, der indgår i 1. etape.

Boligområderne organiseres med fokus på fællesskab. Således etableres der kun små private haver eller altaner til de enkelte boliger, mens langt det meste areal bliver fællesarealer. Boligbebyggelsen organiseres i klynger omkring et fælles boligstræde, der afsluttes med et lille torv ud mod de grønne friarealer. Her skal der etableres et uformelt fælleshus for klyngen, f.eks. i form af en uopvarmet frokoststue eller et orangeri.

Hver af klyngerne opdeles i mindre gårdbebyggelser, hvor et antal bygninger omkranser et indre, fælles gårdrum. Gårdbebyggelserne får forskellig størrelse og vil kunne rumme mellem 15 og 45 boliger. Gårdrummene er fællesarealer, der indrettes med et lille lege- og/el. opholdsområde samt plads til cykelparkering, bilparkering og affaldshåndtering for gårdens beboere. Gårdrummene udformes forskelligt med en variation af træer, buske, hække og øvrig beplantning.

I hver af klyngerne skal en af gårdbebyggelserne udføres som bofællesskab egnet for seniorer, dvs. som mindre etplansboliger med tilhørende fælleshus. I disse gårdbebyggelser indrettes gårdrummet i sin helhed til ophold.

## Variation i boligarkitekturen

Arkitekturen skal være varieret og skalaen menneskelig, hvilket bl.a. søges opnået ved hjælp af bebyggelsens organisering og varierede højde. Lokalplanen fastlægger, at boligbebyggelsen skal udføres som rækkehuse og etageboliger i 1-4 etager med ca.

halvdelen i 1-2 etager og halvdelen i 3-4 etager. Boligbebyggelsen skal være højest langs bygaden og lavest ved kanten til den grønne fletning, for at skabe en glidende overgang mellem bydelen og de rekreative områder.

For delområde 4 og 5, som indgår i etape 1, fastlægges, hvordan bebyggelsen skal placeres, bebyggelsens højde og etageantal samt hvordan bebyggelsen skal udformes og varieres. De enkelte klyngebebyggelser skal bestå af en varieret blanding af etplans-huse, rækkehuse i to plan og etageboliger i 3-4 etager på en måde, så hver gårdbebyggelse sikres et individuelt udtryk allerede i kraft af forskellige spring i bygningshøjder. Bebyggelsen skal desuden tilpasses terrænet, hvilket kan ske med horisontale eller vertikale forsætninger i bygningskroppene. Hermed opnås en varieret arkitektonisk oplevelse, der understøttes af en vekselvirkning mellem gavle og facader langs alle bevægelsesforløb.



*Illustrationen viser variation i bygningshøjder- og længder, så hver gårdbebyggelse opleves strukturelt forskellig.*

Derudover stiller lokalplanen krav til bebyggelsens udformning med henblik på at sikre en overordnet arkitektonisk helhed i området, men også for at sikre forskellighed og variation, der kan give en særlig identitet til den enkelte boliggruppe.

Der fastlægges derfor nogle overordnede fælles regler, herunder at alle boliger skal have saddeltag med en hældning på 20-35 grader, og at den øverste etage i bebyggelse på over 1 etage som hovedregel skal markeres med materialeskift i facaden. Der stilles også krav om særlige materialer og farver på bebyggelsen.



Samtidigt stilles der krav om, at der skal være arkitektonisk variation både mellem klyngerne og mellem de enkelte gårdbebyggelser i klyngerne. Denne skal sikres ved at variere anvendelsen af materialer og farvetoner og at anvende en række forskellige arkitektoniske elementer såsom karnapper, overdækkede indgangspartier, altaner, skure, drivhuse, begrønnede espalier m.m.



Herover eksempler på 1-plans-, 2-plans- og etageboliger.

## Erhverv, aktivitetshus, daginstitution og byggeri til religiøse formål

Landskabsbyen skal først og fremmest være et sted at bo, men der vil også være plads til andre funktioner, som medvirker til at skabe et varieret byliv. Delområderne 8-11, som skal anvendes til andre byfunktioner end boliger, indgår alle i lokalplanens etape 1.

### Delområde 8 - aktivitetshus

Delområdet udlægges til fællesfaciliteter for Landskabsbyen, herunder et aktivitetshus og tilhørende funktioner, der skal understøtte fællesskab i området. Aktivitetshuset skal etableres som led i 1. etape af Landskabsbyen og kan indrettes med f.eks. spisesal, produktionskøkken, multisal til boldspil, gæsteværelser, værksteder og diverse opholdsrum. Aktivitetshuset ejes og drives af grundejerforeningen, men lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan hyres professionel hjælp til f.eks. undervisning i værksteder eller madlavning til arrangementer. Aktivitetshuset kan suppleres med en mindre værkstedsbygning i delområde 5.

Det er vigtigt, at aktivitetshuset virker åbent og imødekommende og husets liv er synligt udefra. Facader i stueplan skal derfor fremstå åbne, med store glaspartier, der kan varieres med mindre partier beklædt med træ eller espalier til begrønning med klatreplanter. For at skabe arkitektonisk kontrast skal facader i 1. sals plan udføres mere lukket, med

beklædning af træ. Omkring bygningen og på dele af taget etableres terrasser. Bebyggelsens facader skal fremstå i dæmpede jordfarver i varme nuancer. Se bilag 14.1 for nærmere beskrivelse af bygningens udformning.



*Eksempel på udformning af bebyggelse i delområde 8.*

## **Delområde 9 - religiøs institution, medborgerhus eller lignende**

Delområdet er forbeholdt religiøse institutioner, kulturhus, medborgerhus eller lignende. Ølstykke Sogn vil opføre en ny kirke og et menighedshus i Landskabsbyen, og lokalplanen udpeger et delområde i den grønne fletning langs S-togsbanen, som kan bruges til dette formål. Det er sognets hensigt, at menighedshuset opføres først. Når der er tilstrækkeligt mange nye indflyttere i sognet, kan kirken opføres. Sognet ønsker, at kirken skal involvere og engagere lokalsamfundet. Gårdrum og haver skal medvirke til at gøre kirkens område til et uformelt mødested i hverdagen for områdets beboere.

På grundlag af sognets indledende overvejelser om bebyggelsens udformning udpeger lokalplanen tre byggefelt. Et byggefelt er beregnet til selve kirken. Her må bebyggelse opføres i op til 12 meters højde, og der er mulighed for at bygge et egentligt kirketårn på op til 16 meter. Et andet byggefelt tænkes udnyttet til et menighedshus. Her må bebyggelse opføres i op til 4,5 meters højde. Det sidste byggefelt åbner mulighed for mindre, sekundære bygninger som f.eks. redskabsskure.

Arkitekturen skal afspejle de overordnede intentioner for kirken, men sognet har endnu ikke besluttet, hvordan byggeriet mere præcist skal se ud. Det skal formentlig afklares i en arkitektkonkurrence. Derfor tillader lokalplanen en række forskellige materialer til facader, gavle og tage.





Eksempel på udformning af bebyggelse i delområde 9. Til venstre ses bebyggelse i byggefelt XI opført i gul tegl, mens bebyggelse i byggefelt XII er opført i træ. Til højre ses et kig til gårdrum i bebyggelse i byggefelt XII.

## Delområde 10 - erhverv

Delområdet udlægges til lettere erhverv og servicefunktioner, som kan understøtte livet i bydelen. Her kan etableres op til 2.200 etagemeter i op til 3 etager. Her kan drives publikumsorienteret serviceerhverv som restaurant og pakkeudlevering, mindre håndværksvirksomheder som cykelsmed, liberale erhverv som fysioterapeut, lægepraksis, sundhedshus, kontorvirksomhed som kontorfællesskaber, mindre lagervirksomhed og trafikantlæg i form af parkering af delebiler og fx opladning. Der kan ikke drives detailhandel.

Stueetagen skal så vidt muligt forbeholdes publikumsorienterede erhverv, og for at sikre et levende gadebillede skal gadefacaderne mod syd og øst fremstå åbne med store glaspartier, der dog kan kombineres med mindre lukkede partier eller espalier til begrønning med klatreplanter. Bygningens facader beklædes med en kombination af materialer i dæmpede jordfarver eller gråtoner, og det flade tag skal begrønnes med sedum eller lignende. Se bilag 14.2-3 for nærmere beskrivelse af bygningens udformning.



Eksempel på udformning af bebyggelse i delområde 10.

## Delområde 11 - daginstitution

Delområdet udlægges til daginstitution. Her kan bygges en daginstitution på op til 1.600 m<sup>2</sup> i op til en etage. Bygningskroppen skal danne en kant mod vejen A2-A3 og bygaden, så der opstår et skærmet gårdrum på bagsiden, hvor der kan etableres et legeareal. Langs vejen A2-A3 og bygaden er der mulighed for at etablere en støjskærm, som er op til 2,5 meter høj. Skærmen skal begrønnes med beplantning, og kan evt. udformes som en kombination af en vold og en skærm.



*Eksempel på udformning af bebyggelse i delområde 11.*

## Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vejforsynes fra en ny lokal trafikvej, der forbinder Dam Holme i Egedal By med Ring Nord i Ølstykke. Til trafikvejen sluttes en gennemgående bygade, der giver adgang til boligområder og udgør et samlende byrum for bebyggelsen. Fra bygaden etableres der stræder til Landskabsbyens klynger af boliger. Desuden etableres et finmasket net af stier, der sikrer gode forbindelser til natur, station, skoler og butikker udenfor området. Nye veje og stier fremgår af kortbilag 4.

Langs trafikvejen og bygaden, som bliver de mest befærdede veje inden for lokalplanområdet, etableres der fortove og cykelstier eller fællestier for alle lette trafikanter. Cykelstien langs trafikvejen bliver kategoriseret som en del af supercykelstien, som forbinder Frederikssund med København. I stræderne deles bilister og cyklister om pladsen, og bilisterne må færdes på de bløde trafikanters præmisser.

For at gøre det attraktivt at gå og cykle i Landskabsbyen skal der etableres et net af stier, som giver nem og sikker adgang til station, indkøbsmuligheder, skole og natur for de lette trafikanter. Lokalplanen stiller krav om, at der anlægges landskabsstier og mindre forbindelsesstier fra Landskabsbyen og til omgivelserne. Landskabsstierne skal skabe gode, direkte forbindelser gennem og ud fra området og udføres, så de er tilgængelige for gangbesværede. De bliver relativt brede med kørefast belægning og med belysning langs de vigtigste strækninger. Forbindelsesstierne er mindre smutveje mellem de enkelte gårdbebyggelser og fra disse ud til den grønne fletning. De er derfor smallere og fremstår måske bare som klippede spor i græs. Stierne er vist på kortbilag 4 og 5.

Da lokalplanen ligger stationsnært, ønskes et lavere antal parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm.

Parkeringspladser til biler skal som udgangspunkt placeres tæt på boligerne i de enkelte klynger, men for ikke at fylde gårde og torve op med biler, gives der også mulighed for etablering af en del parkeringspladser i rabatten langs bygaden. Ved erhverv og institutioner anlægges samlede parkeringsarealer, der skal kunne benyttes af andre udenfor almindelig åbningstid.

Lokalplanen stiller krav om etablering af cykelparkeringspladser til både boligbebyggelsen og de øvrige funktioner. Cykelparkering til boligerne skal ske enten ved den enkelte bolig eller på gårdbebyggelsens fælles parkeringspladser. En del af cykelparkeringspladerne skal være overdækket.

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2019

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplan 2019. Følgende temaer kan fremhæves:

- Lokalplanen sikrer, at der kun udvikles by indenfor områder, som i Fingerplan 2019 er udpeget som ”byområde i det ydre storbyområde”, mens arealer, som i Fingerplanen er udpeget til landområde, fastholdes i landzone.
- Lokalplanen sikrer, at byområderne i landskabsbyen kan udnyttes med en relativ høj bebyggelsesprocent: 50% i overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet.
- Lokalplanen sikrer udnyttelse af eksisterende og planlagt infrastruktur, sammenhængende byområder og klare grænser mellem by og land. Den fremmer god kollektiv trafikbetjening ved at åbne mulighed for byfortætning tæt på Egedal Station.
- Lokalplanen sikrer den del af supercykelstien mellem Frederikssund og København, der løber igennem lokalplanområdet, og som ifølge Fingerplanen er udpeget som overordnet pendlercykelsti og cykelsti med regional betydning. Lokalplanen fastholder supercykelstien, men ændrer dens forløb, så der opnås en mere direkte forbindelse af supercykelstien.

## Planstrategi 2023

Byrådet vedtog Planstrategi 2023 den 25. oktober. Af Planstrategien fremgår det, at byrådet vil arbejde for byudvikling af de stationsnære områder inden for allerede udlagte rammer - dog med mulighed for mindre ændringer og omfordelinger af arealer, f.eks. i Landskabsbyen.

## Kommuneplan 2021 og Kommuneplantillæg 3

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturen og de fleste retningslinjer i Kommuneplan 2021. Lokalplanen afviger imidlertid fra kommuneplanens rammebestemmelser samt enkelte retningslinjer. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg 3 til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget opdeler området i flere rammeområder med hver sin anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Kommuneplantillægget medfører også, at Landskabsbyen opprioriteres i rækkefølgeplanen, således at den kan udvikles tidligere end

oprindeligt planlagt. Endeligt medfører kommuneplantillægget, at der foretages en grænsejustering af et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

## Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Her fremgår det, at området omkring Egedal Station skal udvikles til et nyt byområde med boliger og erhverv.

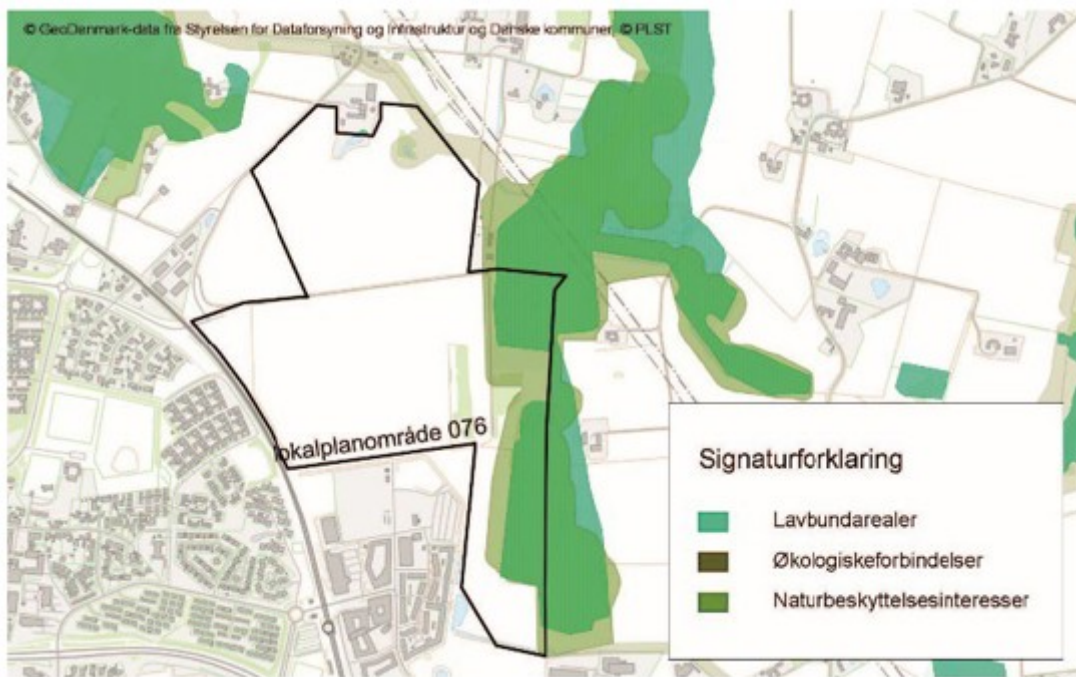
## Kommuneplanens retningslinjer

Ifølge Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser skal Landskabsbyen først udbygges i anden halvdel af kommuneplanperioden – fra 2027 og frem til 2033. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der indgået en udbygningsaftale, der bl.a. medfører, at den sydlige del af Landskabsbyen fremrykkes, så udbygningen må påbegyndes i første halvdel af kommuneplanperioden – fra 2021 til 2027. Udbygningen af den nordlige del af Landskabsbyen skal fortsat tidligst ske i anden halvdel af kommuneplanperioden, når Landskabsbyen Syd er færdigudbygget. Udbygningsaftalen er beskrevet nærmere i afsnittet herom.

## Grønt Danmarkskort

En del af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens udpegninger: Lavbundsarealer, naturbeskyttelsesinteresser og økologisk forbindelse. Det drejer sig især om området nærmest Stenløse Å. Udpegningerne er vist herunder. Lokalplanen åbner mulighed for enkelte anlæg inden for naturbeskyttelsesinteresser og økologisk forbindelse, herunder nedsivningsbassiner, skybrudsdige, skybrudsbassin, enkelte stier samt et fugletårn. Lokalplanen åbner ikke mulighed for anlæg eller ændringer indenfor lavbundsarealer.

Nedsivningsbassinerne, diget, skybrudsbassinet og fugletårnet etableres i kanten af naturbeskyttelsesområdet og den økologiske forbindelse. Ifølge kommuneplanens retningslinjer må tilstanden eller arealanvendelsen indenfor disse arealer ikke ændres, hvis det forringer eksisterende forhold eller reducerer muligheden for at skabe levesteder for det naturligt hjemmehørende dyre- og planteliv, og der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Der må heller ikke foretages ændringer, som overskærer spredningskorridorer (økologiske forbindelser) og dermed forringer forbindelsernes biologiske værdi uden, at der sikres kompenserende foranstaltninger.



Kortet viser arealer, der er udpeget til lavbundsarealer, økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser.

Regnvandsanlæggene er nødvendige af hensyn til beskyttelsen af Stenløse Å. Anlæggene indpasses i landskabet, bidrager til områdets rekreative kvaliteter og forbedrer muligheden for oplevelse af naturværdierne i området. Samtidig ændres anvendelsen af arealerne fra landbrug til englignende arealer med lejlighedsvis oversvømmelse, hvilket med stor sandsynlighed vil medføre øget biodiversitet. Anlæggene medfører ikke en overskæring af den økologiske forbindelse, og de forringer ikke muligheden for levesteder for hjemmehørende dyr og planter.

Egedal Kommune vurderer derfor, at anlæggene kan etableres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser og naturområder.

### **Bevaringsværdigt landskab**

Der foretages med Kommuneplantillæg 3 en mindre justering af afgrænsningen på det bevaringsværdige landskab "Ganløse, Sperrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde Kirke" (Landskabsværdier 16), således, at udpegningen er i overensstemmelse med de faktiske landskabelige forhold og de registrerede landskabsværdier.

Som led i planlægningen for Landskabsbyen er der tidligt foretaget en vurdering af de landskabelige værdier via en konkret landskabsanalyse af det bevaringsværdige landskab langs kanten af Landskabsbyen. Dette er sket med henblik på at sikre en opdateret, konkret



og stedsspecifik afgrænsning af det bevaringsværdige landskab. Landskabsanalysen er foretaget konkret og på baggrund af besigtigelser af området samt studier af topografiske kort herunder historiske kort, samt en vurdering af de natur- og kulturgeografiske forhold.

Den nye afgrænsning følger i højere grad de terrænmæssige forhold og knytter sig derved mere direkte til ådalen og de særlige visuelle oplevelser, der er i det pågældende område.

## Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområderne BE-8, E3-4, R1-3 og T2 i Kommuneplan 2021. Lokalplanområdet omfatter også arealer, der før lokalplanens udarbejdelse ikke var omfattet af en kommuneplanramme.

Tillæg 3 til kommuneplanen justerer afgrænsningen på rammeområderne, så de passer til udformningen af Landskabsbyen. Tillægget udpeger også fire nye rammeområder: Boligområde B4-21, område til religiøst formål BE 38, område til serviceerhverv BE 39 samt område til daginstitution BE 40.



Tv. Eksisterende rammeområder i kommuneplanen. Th. nye rammeområder i kommuneplanen.

## Risiko for oversvømmelse

Dele af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som område med risiko for oversvømmelse, hvor der ikke må planlægges for ny bebyggelse m.v., medmindre denne kan sikres mod oversvømmelse. I miljørapporten for masterplanen for Landskabsbyen fremgår det, at Landskabsbyen udformes, så regnvand ikke medfører oversvømmelse af bygninger eller sårbare anlæg hverken i forbindelse med hverdagsregn eller 100-årshændelser.

## Udbygningsaftale

I henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 2, er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem Egedal Kommune og IP Egedal ApS, som fremrykker planlægningen for Landskabsbyen i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. I henhold til planlovens § 21c er der desuden indgået en aftale mellem Egedal Kommune og IP Egedal ApS om, at bidrage til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan. Udkast til udbygningsaftalen offentliggøres samtidig med at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i høring og vedtages endeligt samtidig med kommuneplantillægget og lokalplanens vedtagelse.

I Kommuneplan 2021 var det fastsat, at Landskabsbyen først kunne udvikles i anden del af kommuneplanperioden. Ved vedtagelsen af den nye lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg fremrykkes udviklingen af den sydlige del af Landskabsbyen til første del af kommuneplanperioden, mens den nordlige del fortsat først kan udvikles i anden del efter færdiggørelsen af Landskabsbyen Syd.

Forudsætningen for at fremrykke planlægningen er, at Dam Holme forlænges fra Stationsbyen til Ring Nord, så der kan skaffes vejadgang til Landskabsbyen. Udbygningsaftalen fastsætter, at IP Egedal ApS finansierer vejens forlængelse. I lokalplanen fastsættes der bestemmelser om forlængelsens placering og udformning. Disse bestemmelser bygger på udbygningsaftalens indhold. Udbygningsaftalen gælder først endeligt, når lokalplan og kommuneplantillæg er endeligt vedtagne og kan udnyttes.

I henhold til planlovens § 21c er der desuden indgået en aftale mellem Egedal Kommune og IP Egedal ApS om, at bidrage til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

## Gældende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 20, Byudviklingsområde ved Egedal Station. Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 70, Egedal By – Stationsområdet. Ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 076 ophæves lokalplanerne 20 og 70 for det område, der er omfattet af lokalplan 076.

## Bonusvirkning

Dele af lokalplanområdet fastholdes i landzone, hvor der som udgangspunkt kræves landzonetilladelse at udstykke, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer. Lokalplanen gives bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanen erstatter landzonetilladelser for visse, nærmere beskrevne anlæg, herunder skybrudsdige, nedsivningsbassiner, skybrudsbassin, fugletårn samt pæle til flagermuskasser.

## Dyrehold

Erhvervsmæssigt husdyrhold kan normalt ikke finde sted nærmere end 50 meter fra områder, som er lokalplanlagt til boliger, blandet bolig- og erhverv eller offentligt formål, jf. Lov om miljøgodkendelser mv. af husdyrbrug. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke erhvervsmæssigt dyrehold i eller i nærheden af området.

Der må ikke være hobbymæssigt dyrehold, herunder heste, geder, får, kvæg eller svin i områder, som i lokalplan er udlagt til boliger eller blandet bolig- og erhverv, medmindre der dispenseres fra Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter. Lokalplanens bestemmelser om, at dele af den grønne fletning skal drives som natur, lægger op til en eventuel afgræsning med dyr, hvilket i givet fald vil kræve dispensation fra bekendtgørelsen.

## Varmeforsyning

Området bliver forsynet med fjernvarme fra varmecentral ved Maglevad Erhvervsområde.

## Trafik

Lokalplan 20 blev vedtaget i 2012 som rammelokalplan for hele byudviklingsområdet omkring Egedal Station. Rammelokalplanen fastsætter, at Dam Holme skal være den gennemgående hovedgade, som knytter byudviklingsområdets bydele sammen og skaber forbindelser til Ring Nord og Frederikssundsvej. Det fremgår af rammelokalplanen, at der skal etableres separate vejforbindelser fra Dam Holme til henholdsvis Landskabsbyen og Håndværkerbyen. Denne lokalplan fastholder Dam Holme som gennemgående hovedgade gennem lokalplanområdet og forbindelsen til Ring Nord. I stedet for separate vejforbindelser til Landskabsbyen og Håndværkerbyen kan der etableres en sammenhængende bygade med tilslutning til Dam Holme i begge bydele. Det betyder, at trafikken fra Landskabsbyen i bygaden kan afvikles i nord- og sydgående retning til Dam Holme, hvilket vil give mindre belastning af/køddannelse i det sydligste t-kryds.

Når vejforbindelsen mellem Stationsområdet og Ring nord er etableret, vil vejen blive afspærret mellem Stationsområdet og Landskabsbyen under den første del af byggeperioden, sådan at byggepladstrafikken ledes via Ring Nord i stedet for gennem Stationsområdet.

## Drikkevand og grundvand

Kommuneplantillæg og lokalplan omfatter et område, som ligger indenfor forsyningsområde for Novafos Vand Egedal.

Planområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er en del af indvindingsoplandene til Smedebakken Vandværk og Værebros Kildeplads. Desuden ligger hovedparten af lokalplanområdet inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), og det er udpeget som indsatsområde (IO).

Kommuneplantillægget og lokalplanen åbner ikke mulighed for virksomheder eller anlæg på bilag 1 i Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Kommuneplantillæg og lokalplan forventes derfor ikke at påvirke vandbalancen i området eller medføre forurening af grundvandet/drikkevandet.

## Spildevand, regnvand og skybrud

Realiseringen af lokalplanen forudsætter at området bliver omfattet af spildevandsplanen. Lokalplanen er udarbejdet ud fra en forventning om, at planområdet i spildevandsplanen udlægges til separatkloakering. Området inddeles i 11 kloakoplande, som tilknyttes regnvandsbassiner, som er dimensioneret til, at der maksimalt må opstuves vand på terræn hvert 5. år.

Regnvandet ledes via åbne render og rør til beplantede nedsivningsbassiner i den grønne fletning, hvor vandet kan nedsive og fordampe. I forbindelse med skybrudshændelser ledes overløb fra bassinerne videre til et skybrudsbassin, som er afgrænset med et dige, således at vandet ikke løber til Stenløse Å. Også skybrudsbassinet udformes, så regnvandet kan nedsive. Se kortbilag 12 for illustration af vandets vej.

En del af regnvandet i Landskabsbyen skal genanvendes til toiletskyl, tøjvask eller havevanding. Den resterende del håndteres indenfor området i et lokalt regnvandssystem.

## Affaldshåndtering

Affaldshåndtering reguleres af gældende affaldsbekendtgørelse og Egedal Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald. Lokalplanen udpeger arealer til affaldsopsamling og sortering i de enkelte delområder af Landskabsbyen. Her kan afleveres husholdningsaffald, papir, glas med mere (se kortbilag 5). Derudover skal der etableres et opsamlingssted for storskrald i forbindelse med servicefunktionerne i delområde 10.

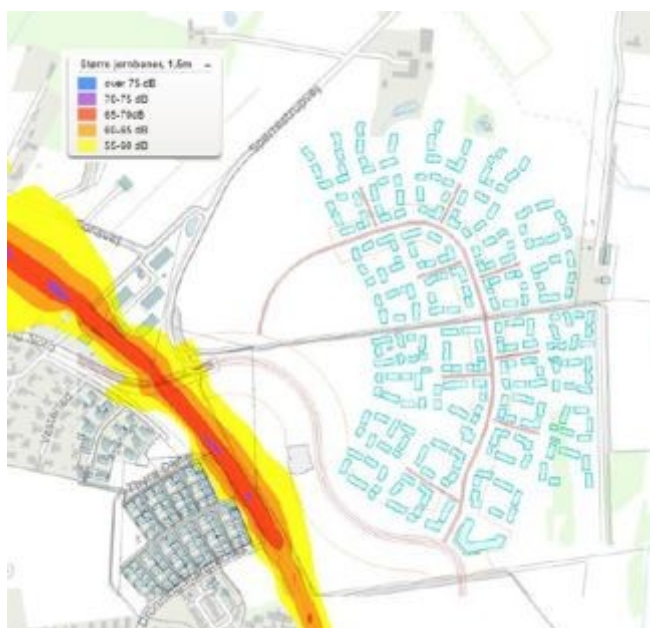
## Støj

I henhold til planlovens § 15a må der kun planlægges for støjfølsomme anvendelser på støjbelastede arealer, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes. Det gælder både støj fra trafik og virksomheder.

Grænseværdierne for trafikstøj er 58 dB for boliger, daginstitutioner og opholdsarealer og 63 dB for liberale erhverv.

Grænseværdierne for jernbanestøj er 64 dB for boliger, daginstitutioner og opholdsarealer og 69 dB for liberale erhverv. Lokalplan 076 åbner mulighed for boliger, daginstitution og rekreative funktioner, der alle er støjfølsomme anvendelser. Lokalplanen åbner også mulighed for visse former for erhverv – herunder liberale erhverv og serviceerhverv i miljøklasse 1-2.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for støjfølsom anvendelse på arealer, hvor grænseværdierne for jernbanestøj overskrides.



Støj kort for jernbanestøj.

Hovedparten af bebyggelsen og de tilhørende friarealer placeres så langt fra veje, at de vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes. Støjberegninger viser dog, at dele af daginstitutionen i delområde 11 ved krydset mellem Dam Holme og Bygaden belastes af støj på op til 60 dB. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der etableres støjafskærmning i en højde af 2,5 meter ved daginstitutionen. Dette kan ifølge beregninger begrænse støjen på daginstitutionens facader og ubebyggede arealer til 54-56 dB, hvilket er under de vejledende grænseværdier.



Støj kort for vejstøj der viser belastning på facader, samt at støjskærm bringer støjen ned på 56 dB på daginstitution.



De dele af den grønne fletning, som ifølge støjberegningerne vil være belastet af jernbanestøj og vejstøj, som overskrider de vejledende grænseværdier, etableres som natur/bufferområder, hvor der ikke må etableres anlæg til rekreativ anvendelse.

Der findes ingen eksisterende virksomheder inden for lokalplanområdet eller i nærheden af området, som kan påvirke støjfølsomme anvendelser med støj, som overskrider grænseværdierne. Lokalplanen åbner i delområde 10 mulighed for etablering af liberalt erhverv og mindre servicevirksomheder i miljøklasse 1-2. Disse erhvervstyper medfører normalt ikke nævneværdig støj og vil derfor kunne etableres i lokalplanområdet uden at være til gene for de omkringliggende boligområder.

Det er virksomhedernes ansvar at sikre, at grænseværdierne for virksomhedsstøj overholdes. Grænseværdier for støj fra virksomheder fremgår p.t. af miljøstyrelsens Vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

## Zonering

Håndværkerbyen indgår ikke i lokalplanområdet, men det er tanken, at denne bydel skal udnyttes til mindre håndværksvirksomheder i form af værksteder, lager og lettere industri, som svarer til en virksomhedsklasse på højst 4, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

Det fremgår af håndbogen, at der bør være en mindsteafstand mellem boliger og virksomheder i klasse 3 og 4 på 50-100 meter, mens mindsteafstanden mellem boliger og virksomheder i klasse 2 bør være 20 meter. Der er ingen mindsteafstand til virksomheder i klasse 1.

Ved planlægning af Håndværkerbyen skal det derfor sikres ved zonering, at de anbefalede mindsteafstande til boliger overholdes – herunder boliger i Landskabsbyen.

**Afstandsklasser**

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og, f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabriker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabriker, betonfabriker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

*Skemaet viser afstandsklasser, altså den anbefalede afstand fra virksomhed til bolig, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.*

## Museumsloven

Inden for lokalplanområdet findes der ingen jord- og stendiger eller fortidsminder, der er beskyttede i henhold til museumsloven. Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseszoner omkring fortidsminder.

Hele lokalplanrådets 1. etape er forundersøgt af Roskilde Museum. Det er identificeret, hvor der er behov for yderligere arkæologiske udgravninger. Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Roskilde Museum.

## Naturbeskyttelsesloven, habitatdirektivet og Natura 2000 m.v.

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse

arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

## **Områder, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3**

Lokalplanområdet rummer flere arealer med § 3-beskyttede naturtyper, herunder to søer i nord samt en eng og en sø mod øst. Desuden grænser planområdet mod øst op til en mosaik af § 3-beskyttede søer, moser og enge samt det § 3-beskyttede vandløb Stenløse Å. Lokalplanen medfører ikke fysiske ændringer som f.eks. fældning af træer eller oprensning af søer indenfor §3- beskyttede områder. Som en ekstra beskyttelse, er lokalplanens stier og større anlæg som f.eks. bassiner desuden placeret min. 25 m fra de § 3-beskyttede naturtyper langs Stenløse Å.

For at beskytte Stenløse Å udlægger lokalplanen arealer til regnvandbassiner og skybrudsdige, der kan tilbageholde tilbageholde regnvand fra Stenløse Å også i en skybrudssituation. Der vil således ikke blive etableret nødoverløb fra bassinerne til åen. Det vurderes på den baggrund, at planen ikke vil påvirke de § 3-beskyttede naturtyper væsentligt.

## **Beskyttelseslinier (skov/ sø/vandløb)**

Der er ingen bygge- eller beskyttelseslinjer inden for planområdet.

## **Natura 2000 - områder**

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som ligger ca. 2,1 km nordøst for planområdet. Grundet den store afstand og planens karakteristika vurderes det, at planen ikke vil medføre en påvirkning af Natura 2000-området.

## **Beskyttede arter (bilag 4-arter)**

Planter: Der er ifm. feltbesigtigelse ikke registreret forekomst af bilag IV-plantearter indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På den baggrund vurderes den potentielle påvirkning af bilag IV-plantearter at være minimal.

Frøer og firben: Der er registreret grøn frø og lille vandsalamander i de beskyttede søer i den nordlige del af området. Lokalplanen fastlægger kun overordnede rammer for denne del af lokalplanområdet, og der kan således ikke foretages væsentlig ændring af området før der er vedtaget en ny byggeretsgivende lokalplan.

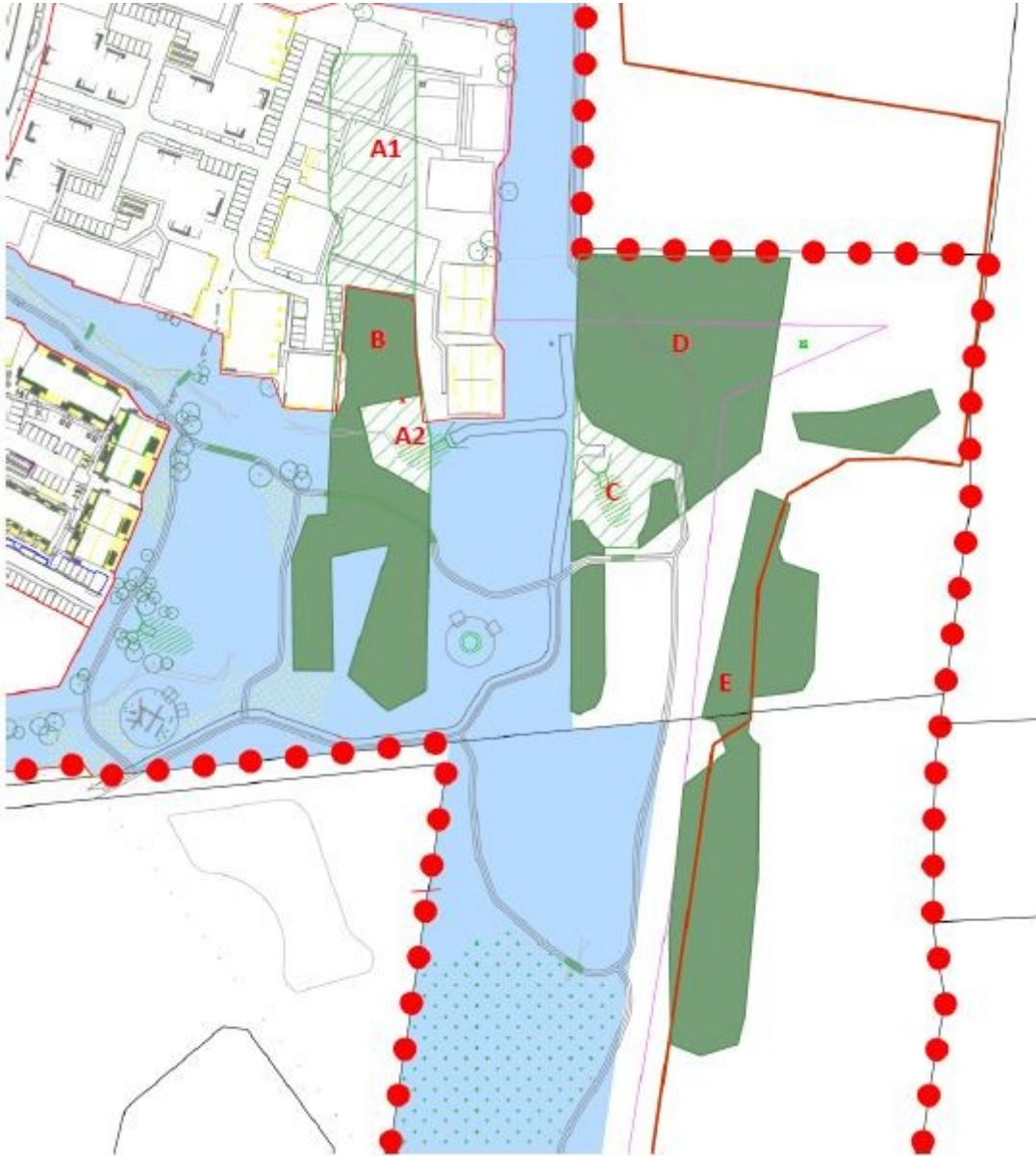
Flagermus: Der er som grundlag for udarbejdelse af lokalplan og projekt foretaget en registrering af flagermus i området og på den baggrund vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af flagermusene. Der er efterfølgende foretaget en supplerende undersøgelse med henblik på at præcisere, hvordan flagermusenes økologiske funktionalitet opretholdes i projektet.

Der er registreret syv arter af flagermus i området. De § 3 beskyttede naturtyper langs med Stenløse Å udgør velegnede steder til hhv. fouragering, dagophold, jagt og ledelinjer for flagermus. En del af træerne i området har skader og hulheder, hvor flagermus kan tage dagophold, mens Stenløse Å fungerer som ledelinje. De fugtige områder og vand i de åbne arealer bidrager til insektbestanden, som flagermusene lever af.

I den sydøstlige del af lokalplanområdet findes flere mindre skovområder, hvor en del af træerne skal fældes for at gøre plads til bebyggelse og regnvandsbassiner. Kortet herunder viser med mørk grøn skov, der bevares og med grøn skravering skov, der fældes. Indenfor de med A1, A2 og B markerede områder er der registreret 40 flagermusegnede træer, hvoraf de 15 skal fældes. I område D og C er der registreret 21 flagermusegnede træer, hvoraf de 6 skal fældes. I område E er der registreret 44 flagermusegnede træer hvoraf ingen skal fældes.

Ved fældning af flagermusegnede træer skal disse erstattes i forholdet 1:2. Fældning af i alt 21 træer medfører således, at 42 træer skal veteraniseres. Træerne som skal veteraniseres skal findes indenfor henholdsvis område A1, A2, B, C, D samt E. Træerne udvælges på baggrund af deres alder, egnethed og placering ift. gode ind- og udflyvningsmuligheder. Der skal også fastholdes friske træer i et antal, som svarer til antallet af træer, der fældes. Dette sker ved, at lokalplanen sikrer, at de resterende skovbevoksninger ikke må fældes, og at der skal plantes et stort antal nye træer og buske i lokalplanområdet. For eksempel vil regnvandsbassinerne i område A2 og C på kortet blive tilplantet efter etablering af bassinet. Endelig skal der opsættes pæle til flagermuskasser med mindst 2 kasser pr. pæl syd og øst for område C og D. Flagermusegnede træer må udelukkende fældes i perioden fra den 1. september til den 15. oktober jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, del 2 Odder og flagermus: [SR603.pdf \(au.dk\)](#).

Ovenstående tiltag vil blive indarbejdet i projektet for landskabsbyen og vil indgå i VVM-screeningen heraf. På den måde vil de være bindende for udvikler. På den baggrund vurderes det fortsat, at lokalplanen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for området og at miljøpåvirkningen af lokalplanen ikke vil være væsentlig.



Kort fra flagermusundersøgelsen



# Tilladelser fra andre myndigheder

## Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på matrikelnumrene 1b, 1h, 4h, 9am og 17a – alle at Ølstykke By, Ølstykke. Udnyttelsen af lokalplanens muligheder kan først ske, når landbrugspligten er ophævet. Der er opnået tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på matrikelnumrene 1b og 9am, betinget af vedtagelsen af lokalplanen.

# Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3. januar 2023, "Bekendtgørelse af 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 som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at give et overblik over, om lokalplan 076 kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en screening af planforslaget og berørte myndigheder er i den forbindelse hørt.

Lokalplan 076 fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg og er derfor omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b. Planen er udarbejdet i overensstemmelse med fingerplanens § 11, da den sikrer udnyttelse af eksisterende og planlagt infrastruktur, sammenhængende byområder og klare grænser mellem by og land. Planområdet grænser op til bymæssig bebyggelse mod vest og syd. Planområdet har en begrænset størrelse på 58 ha set i forhold til kommunens samlede størrelse på 12.587 ha. Planen udgør en mindre del af det byudviklingsområde, der er omfattet af nuværende Rammelokalplan 20.

Planen åbner ikke mulighed for en anvendelse, som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlaget for et sådant område.

Egedal Kommune vurderer derfor, at planen er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 i miljøvurderingsloven. Der skal derfor kun gennemføres en miljøvurdering, hvis en screening af planen viser, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Egedal Kommune har i henhold til miljøvurderingsloven screenet "Lokalplan for Landskabsbyen" ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt ift. lovens brede miljøbegreb. I screeningen er der taget stilling til en række forskellige parametre – herunder biologisk mangfoldighed, indkigsgener og andre forhold af betydning

for befolkningen generelt, sundhed, flora og fauna, arealdisponering, jordbunds- og vandforhold, risiko for lugtgener, støj, ulykker og oversvømmelse, klimatiske faktorer, påvirkning af landskabet, kulturarv, resurseffektivitet, og kumulativ påvirkning.

Ud fra screeningen har Egedal Kommune vurderet, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. På den baggrund har Byrådet besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Screeningen og beslutningen om ikke at foretage en miljøvurdering har været offentliggjort sammen med planforslagene og er ikke påklaget indenfor klagefristen på 4 uger.

I forbindelse med den offentlige høring af planforslagene har der været særligt fokus på forhold omkring fældning af nogle af træerne i to mindre skovbevoksninger i den sydøstlige del af lokalplanområdet, særligt i forhold til påvirkning af flagermus. Der er derfor foretaget en supplerende flagermusundersøgelse med henblik på at præcisere nærmere, hvordan det kommende projekt skal tilpasses for at sikre flagermusenes økologiske funktionalitet. Resultatet af undersøgelsen fremgår af lokalplanens afsnit om bilag IV-arter.

## **Anlæg omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2**

Lokalplanen giver mulighed for anlæg, som kan være VVM pligtige (krav om udarbejdelse af en miljøkonsekvensvurdering). Anlæg af veje, regnvandsbassiner og andre større anlægsprojekter skal derfor VVM screenes, hvor det afgøres, om der er tale om en så væsentlig miljøpåvirkning, så der vil være krav om udarbejdelse af en miljøkonsekvensvurdering for projekterne.

# Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen tinglyst en række servitutter på ejendommene inden for lokalplanområdet. De fleste er uden betydning for den planlagte bebyggelse. Nedenstående servitutter skal dog respekteres ved etablering af anlæg og beplantning inden for lokalplanområdet.

Servitut 32222-17 af 21. august 2007 er tinglyst på matrikelnumrene 1b og 9am. Servituten regulerer etablering af anlæg og beplantning langs S-banen inden for en afstand på op til 19 meter. Begrænsningerne omfatter bl.a. oplag, arbejdskøretøjer, flagstænger, brønde, trådhegn og træer. Lokalplanen lægger ikke op til anlæg inden for denne afstand.

Servitut 1561-17 af 21. januar 1982 er tinglyst på matrikelnummer 17a m.fl. Servituten regulerer opførelse af bebyggelse samt etablering af anlæg – herunder elektriske hegn - og beplantning langs højspændingsledninger i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Begrænsningerne gælder bl.a. oplag og befærdede arealer. Lokalplanen har ikke byggeretsgivende bestemmelser i området omfattet af denne servitut.

Servitut 15080-17 af 8. juli 1982 er tinglyst på matrikelnummer 17a m.fl. Servituten regulerer bygningsfundamentet og adgang til kabler syd for Sperrestrupvej. Lokalplanen har ikke byggeretsgivende bestemmelser i området omfattet af denne servitut.

# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020, lov nr. 1833 af 08/12/2020, lov nr. 573 af 10/05/2022, lov nr. 417 af 25/04/2023, lov 1790 af 28. december 2023 og lov nr. 418 af 25/04/2023) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



# § 1. Formål

## §1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- At landskabsbyen i sin helhed bliver en åben, grøn bydel i tæt samspil med landskab og natur.
- At bydelen overordnet tilpasser sig landskabet med det faldende terræn ned mod Stenløse Å, og at terrænarbejder, der foretages i forbindelse med byggeri, vejanlæg, regnvandshåndtering, rekreative anlæg m.v. udformes på en harmonisk og naturtilpasset måde.
- At der igennem området etableres en sammenhængende "grøn fletning" bestående af natur og friarealer med mulighed for rekreative aktiviteter og synlig regnvandshåndtering.
- At området organiseres med en lokal trafikvej (forlængelsen af Dam Holme), som forbinder bydelen med Egedal By og Ølstykke, en bygade som udgør bydelens hovedpulsåre samt boligstræder, som giver adgang til de enkelte boligområder og udgør samlende byrum for bebyggelserne.
- At området forsynes med et veludbygget og sammenhængende net af stier, der giver gode forbindelser for bløde trafikanter både internt i byområdet og til natur, station, skoler og butikker udenfor området.

## §1.2

1.2 Lokalplanen har desuden til formål at sikre:

- At der kan opføres bebyggelse og anlæg indenfor etape 1 af Landskabsbyen.
- At boligbebyggelse i etape 1 organiseres i klynger og gårdbebyggelser med tilhørende fælleshus og fælles faciliteter med henblik på at fremme fællesskaber i området.
- At bebyggelsen udformes med en arkitektonisk sammenhæng, men også med stor variation hvad angår bl.a. bygningshøjder, etageantal, materialer, farver og detaljering. Variationen skal både komme til udtryk mellem og indenfor klynger og gårdbebyggelser.
- At boligområderne udføres med varierede udearealer, der giver mulighed for både fællesskab og privatliv.
- At regnvandsanlæg udformes på en måde, som styrker områdets rekreative kvaliteter og fremmer biodiversitet.

## § 2. Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter matrikelnummer 1h og dele af følgende ejendomme, som er vist på kortbilaget: Matrikelnumrene 1b, 4h, 9am, 17a samt vejlitra 7000cæ. Alle nævnte matrikelnumre og vejlitra ligger inden for ejerlavet Ølstykke By, Ølstykke. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, som udstykkes eller sammenlægges indenfor lokalplanområdet efter den 25.09. 2024.

### §2.2

Ved vedtagelsen af lokalplanen overføres de dele af lokalplanområdet fra landzone til byzone, som er vist med ii på kortbilag 2. De øvrige dele, som ikke allerede ligger i byzone, fastholdes i landzone.

### **Note**

*Arealer, som ligger i Fingerplan 2019's landområde, fastholdes i landzone.*

### §2.3

Lokalplanområdet inddeles i 11 delområder, som vist på kortbilag 3.

## § 3. Anvendelse

### §3.1

Delområderne 1, 2 og 3 (den grønne fletning) udlægges til grønt, rekreativt område, natur samt veje, stier og regnvandsanlæg. Indenfor delområderne kan der etableres mindre anlæg til sport og idrætsformål, kulturelle formål, fritidsformål samt regnvandshåndtering.

#### **Note**

*Delområde 1 omfatter den del af den grønne fletning, som ligger i byzone efter lokalplanens vedtagelse. Delområderne 2 og 3 omfatter de dele af den grønne fletning, som fastholdes i landzone. I delområde 2 giver lokalplanens §13 mulighed for, at en række konkrete anlæg kan etableres uden landzonetilladelse, mens anlæg i delområde 3 kun kan etableres med landzonetilladelse eller ny lokalplan. Arealer, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven friholdes for anlæg.*

### §3.2

Arealer indenfor delområde 1, som på kortbilag 8 er vist som støjbelastet areal, må kun anvendes til natur og beplantning. Der må således ikke etableres anlæg til rekreative formål indenfor de støjbelastede arealer.

#### **Note**

*I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der foretaget beregninger af støj fra veje og S-togsbane. Arealer, som ifølge beregningerne bliver belastet med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra hhv. trafik og jernbane, må ikke udlægges til rekreativ anvendelse.*

### §3.3

Delområderne 4, 5, 6 og 7 udlægges til boligområder. Områderne må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboligbebyggelse og tæt/lav-boligbebyggelse samt til fælleshuse og fællesanlæg til boligerne. Randarealer, der støder op til delområderne 1,2 eller 3, kan tillige anvendes til samme formål som disse.

### §3.4

Der må højst etableres 1.080 boliger inden for delområderne 4, 5, 6 og 7 tilsammen.

### §3.5

Delområde 8 må kun anvendes til fællesfaciliteter for Landskabsbyen, herunder aktivitetshus og tilhørende funktioner. Delområdet kan i mindre omfang anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, når det understøtter områdets øvrige funktioner. Aktivitetshuset skal indrettes til funktioner, der understøtter fællesskabet i bydelen, som f.eks. multisal til arrangementer, spisesal/cafe, værksteder, legerum og gæsteværelser.

### Note

*Det er ikke hensigten, at der skal drives serviceerhverv fra bygningen permanent. Der er dog mulighed for, at man f.eks. kan hyre professionelle til f.eks. at lave mad til arrangementer i fælleshuset eller undervise i husets værksteder.*

### §3.6

Delområde 9 må kun anvendes til religiøse institutioner, kulturhus, medborgerhus og lignende formål samt tilknyttede friarealer, parkering m.v. Delområdet må ikke anvendes til kirkegård/gravplads eller krematorium. Mindre randarealer, der støder op til delområderne 1, 2 eller 3, kan tillige anvendes til samme formål som disse.

### §3.7

Delområde 10 udlægges til lettere erhverv og servicefunktioner i miljøklasse 1-2 herunder:

- Publikumsorienteret serviceerhverv som f.eks. restaurant/café, kiosk, frisør, pakke- og vareudlevering.
- Mindre håndværksvirksomheder som f.eks. cykelværksted, keramiker og guldsmed.
- Liberalt erhverv som f.eks. advokat, læge, ejendomsmægler, revisor og arkitekt.
- Kontorvirksomhed, f.eks. kontorfællesskab.
- Mindre lagervirksomhed i form af udlejning af depotrum til private.
- Trafikanlæg i form af parkering og opladning af forskellige typer køretøjer, herunder også delebiler.

### §3.8

I delområde 10 må der ikke drives detailhandel, dog må der lejlighedsvis afholdes lokale markedsdage m.v. Stueetagen skal så vidt mulig forbeholdes publikumsorienterede erhverv og funktioner.

## **Note**

*Delområde 10 tænkes primært anvendt til mindre, lokale virksomheder og funktioner, som kan understøtte livet i bydelen og give lokal forankring.*

## **§3.9**

Delområde 11 må kun anvendes til offentligt formål i form af daginstitution for børn samt tilknyttede aktiviteter.



## § 4. Udstykning

### §4.1

Udstykning må kun ske efter principperne, som er vist på kortbilag 10.

Der må således ske udstykning af:

- Én samlet grund indenfor hver af delområderne 8, 9, 10 og 11.
- Veje, stier og parkering
- Etagebygninger med eller uden tilhørende privat haveareal.
- Individuelle boliger med tilhørende privat have.
- Boligbebyggelsen, som på kortbilag 10 er vist som seniorboliger med tilhørende fælles friarealer samt de enkelte boliger indenfor seniorboligfællesskabet.

Der må desuden ske en matrikulær opdeling mellem de fælles friarealer, der skal drives af grundejerforeningen og den resterende del af den grønne fletning.

## § 5. Veje, stier og parkering

### Veje

#### §5.1

Vejadgang til området skal ske fra Dam Holme og Ring Nord, som vist på kortbilag 4.

#### §5.2

Områdets interne vejforsyning skal ske via trafikvejen (A1-A2-A3), bygaden (B1-B2) samt boligstræder (C) med forløb, som vist principielt på kortbilag 4.

#### §5.3

Vejadgang til delområde 8 skal ske fra bygaden (B1-B2). Vejadgang til delområde 9 skal ske fra vejstrækningen A1-A2 i princippet som vist på kortbilag 4.

#### §5.4

Adgang til nedsivningsbassiner udlægges med forløb som vist principielt på kortbilag 5 og en bredde på maks. 4 meter. Vejene skal udføres med en grusbelagt sti på 1,8 meter i midten og græs på begge sider af denne.

### **Note**

*Adgangsvejen skal fremstå som en tydelig sti i det grønne, men for at gøre den kørefast, kan græsset armeres.*

#### §5.5

Vejstrækningen A1-A2 udlægges med en placering som vist principielt på kortbilag 4 og etableres med et vejprofil som vist principielt på bilag 15.4, snit 15. Vejen udlægges således med 2 kørebaner til biler med en bredde på hver mindst 3,5 meter samt med mulighed for svingbaner og midterheller. Langs vejens nordøstlige side skal der anlægges dobbeltrettet cykelsti med en bredde på mindst 3 meter og fortov med en bredde på mindst 2 meter. De dele af udlægget, som ikke udnyttes til kørebaner, cykelsti, fortov, svingbaner eller midterheller skal udformes som grønne rabatter. Uanset ovenstående kan der indplaceres busstoppested med passende placering langs vejen.

## §5.6

På vejstrækningen A1-A2 skal der etableres en overgang med midterhelle for lette trafikanter, som vist principielt på kortbilag 5.

## §5.7

Vejstrækningen A2-A3 udlægges med en placering som vist principielt på kortbilag 4 og etableres med et vejprofil som Dam Holme i Stationsområdet, og som er vist principielt på bilag 15.4, snit 14. Vejen udlægges således med 2 kørebaner til biler med en bredde på hver mindst 3,5 meter samt med mulighed for svingbaner og midterheller. På hver side af kørebanerne skal der anlægges en cykelsti med en bredde på mindst 2 meter og et fortov med en bredde på mindst 2 meter. De dele af udlægget, som ikke udnyttes til kørebaner, cykelsti, fortov, svingbaner eller midterheller skal udformes som grønne rabatter. Uanset ovenstående kan der indplaceres busstoppested med passende placering langs vejen.

## §5.8

På vejstrækningen A1-A2-A3 skal kørebaner, svingbaner og cykelstier befæstes med asfalt.

## §5.9

På vejstrækningen A1-A2 skal fortov og midterheller befæstes med fast belægning i form af OB-belægning og/eller betonfliser og/eller granitsten. Der skal etableres en grøn rabat mellem fortov og cykelsti.

## §5.10

På vejstrækningen A2-A3 skal fortove og midterheller befæstes som Dam Holme i Stationsområdet, dvs. med betonfliser og chauséstensbånd samt kantsten i granit.

## §5.11

På vejstrækningen A1-A2 skal rabatter mellem kørebane og cykelsti/fortov fremstå grønne med græs/dækplanter samt spredte grupper af højstammede lysåbne træer som f.eks. sølvløn, vintereg, ask eller elm, i princippet som vist på bilag 15.4, snit 15. Øvrige rabatter skal fremstå grønne med græs/beplantning, dog kan rabatter, som er smallere end 0,5 meter, og midterheller befæstes med natursten.

## Note

*Sølvløn og elm er ikke salttolerante og bør plantes i midten af rabatten, hvor den er bredest.*

### §5.12

Vejen B1-B2 skal have en placering som vist principielt på kortbilag 4 og en udformning, som vist principielt på bilag 15.2. Vejen skal udlægges i en bredde af minimum 18 meter og maksimalt 21,5 meter. Vejen skal anlægges med to kørebaner med en bredde på hver mindst 3 meter, heraf 0,3 m vandrende i hver side af vejen.

På hver side af kørebanerne skal der etableres rabatter med en bredde på mindst 2,5 meter samt delt sti med en samlet bredde på mindst 3 meter. Langs vejudlæggets kanter skal der etableres rabatter med en bredde på mindst 0,5. Dele af rabatten langs kørebanen kan udnyttes til parkering. Der må etableres maksimalt 4 parkeringspladser i længderetningen, før der skal være minimum 2 længdemeter begrønnet rabat.

På begrænsede vejstrækninger, f.eks. ved aktivitetshuset, kan kørebanerne samles til én kørebane med en bredde på mindst 2,5 meter med henblik på at dæmpe trafikken.

På strækningen mellem daginstitutionen og erhvervsbygningen kan der i kørebanearealet etableres supplerende svingbaner og heller. På samme strækning skal der i stedet for delt sti etableres separat fortov og cykelsti med en samlet bredde på mindst 4 meter.

### §5.13

Kørebaner og svingbaner inden for vejen B1-B2 skal befæstes med asfalt, dog skal vandrender befæstes med chaussésten. Parkeringspladser skal befæstes med græsarmering, betonfliser eller teglklinter. Kørebaner og parkeringspladser skal ud mod rabatter og stier kantes med granitkantsten.

Cykelstier, fortove og delte stier skal befæstes med betonfliser, belægningssten, OB-belægning og/eller teglklinter. Hvor landskabsstien krydser vejudlægget, som vist på kortbilag 5, skal krydsningen markeres med en afvigende belægning.

### §5.14

Rabatter i vejudlægget B1-B2 skal fremstå grønne og varierede med bunddække af vilde blomster og græsser. Rabatten mellem kørebaner og cykelsti på vejen B1-B2 skal desuden fremstå med klynger af højstammede, lysåbne træer som f.eks. vintereg, pære eller elm.

## Note

*Træerne består af så mange arter som muligt for at imødekomme fremtidiges klimaforandring og øge biodiversiteten. Pyrus ved parkering/vej kan være - Pyrus calleryana 'Chanticleer' som sjældent bærer frugt. Mht. Elm kan anvendes Ulmus 'Rebona', som er en sort, der gennem de seneste 7-10 år er genindført som vejtræ.*

## §5.15

Vejene C udlægges med bredde af mindst 8,5 meter. Vejene skal have en placering, som vist principielt på kortbilag 5 og en udformning, som vist principielt på bilag 15.3 og kortbilag 9.

Vejene skal anlægges med kørebaner til biler og cykler med en samlet bredde på 5 - 8 meter.

Langs mindst den ene side af kørebanerne skal der anlægges et fortov med en bredde på mindst 1,5 meter. Dog kan fortov udelades, hvor vejen benyttes som manøvreareal for vinkelret parkering. Imellem kørebaner og fortov kan der anlægges rabat og bilparkering.

## §5.16

Kørebaner og parkeringspladser inden for og langs vejene C skal befæstes med asfalt, teglklinker, græsarmering, OB-belægning, betonbelægningssten og/eller grus. Ved indkørsel til gårdrum skal der foretages belægningsskift, så gårdrummets belægning adskilles fra vejens belægning. Kørebaner og parkeringslommer skal afgrænses med granitkantsten ind mod grønne rabatter og fortove. Fortove og andre gangarealer skal befæstes med teglklinker, betonfliser, OB-belægning og/eller grus.

## §5.17

Rabatter langs boligstræderne C skal fremstå grønne og varierede med bunddække af vilde blomster og græsser. Der skal desuden plantes enkeltstående højstammede, lysåbne træer som f.eks. ask, robinie eller askbladet løn med antal og placering i princippet som vist på kortbilag 9.

# Stier

## §5.18

Der skal etableres landskabsstier og forbindelsesstier med forløb i princippet som vist på kortbilag 5.

## §5.19

Landskabsstierne skal anlægges i en bredde på mindst 1,8 meter og udføres, så de er tilgængelige for personer, der bruger rollator og kørestol. Stierne skal således udføres med kørefast belægning som leret vejgrus eller som boardwalks og gives en hældning i længderetningen på max. 40 ‰ og et tværfald på max. 25 ‰. Langs landskabsstier skal der for ca. hver 100-150 meter etableres hvilemuligheder i form af bænke eller lignende med en siddehøjde på 40-45 cm., armlæn og ryglæn.

## §5.20

Forbindelsesstier skal anlægges med en bredde af 0,5 -1,5 meter og udføres med belægning af grus, som spor klippet i græs eller som boardwalks.

## Note

*Lokalplanen udelukker ikke, at der etableres flere stier end beskrevet i §§ 5.17-5.19. Når der er etableret en ny stiforbindelse langs vejen A1-A2-A3, som angivet i lokalplanen, kan den eksisterende supercykelsti, der løber langs S-togsbanen indenfor lokalplanområdet, ændre status til fællessti for cyklister og gående.*

# Parkering

## §5.21

Til biler skal der anlægges parkeringspladser, som angivet herunder:



- Delområde 4 og 5 (boliger): min og max 1 parkeringsplads pr. bolig. Heraf skal der i delområde 4 mindst etableres 5 pladser til handicapbiler og 2 pladser til handicapbusser. I delområde 5 skal der mindst etableres 4 pladser til handicapbiler og 1 plads til handicapbusser.
- Delområde 8 (Aktivitetshuset): 4 korttidsparkeringspladser og 1 plads til handicapbiler.
- Delområde 9 (religiøst formål): 1 parkeringsplads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal – dog højst 40 parkeringspladser i alt.
- Delområde 10 (serviceformål): Min. 1,5 parkeringsplads og max 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Heraf skal mindst 1 parkeringsplads indrettes til handicapbiler.
- Delområde 11: 1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> daginstitution.

## Note

*Ved etablering af særlige boligtyper, som fx almene ældre- og ungdomsboliger, kan parkeringskravet afviges efter et konkret skøn.*

## §5.22

Parkeringspladser til biler må kun etableres i princippet som vist på kortbilag 5, herunder langs boligstræderne (vej C), langs bygaden (vejen B1-B2) og på samlede parkeringsarealer i delområderne 9, 10 og 11.

## §5.23

Til cykler skal der etableres parkeringspladser som angivet herunder:

- Delområde 4 og 5 (boliger): Mindst 3,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 være overdækket. Mindst 2 pladser til ladcykel/elscooter pr. gårdbebyggelse.
- Delområde 8 (aktivitetshus): Mindst 40 pladser, heraf skal mindst 10 pladser være overdækket
- Delområde 9 (religiøst formål): 1 parkeringsplads per 80 m<sup>2</sup> etageareal – dog højst 30 parkeringspladser samlet.
- Delområde 10 (serviceformål): Mindst 1 p-plads pr. 80 m<sup>2</sup> etageareal, heraf skal mindst halvdelen være overdækket.
- Delområde 11 (daginstitution): Mindst 40 pladser, heraf skal mindst 10 pladser være overdækket.

## §5.24

I boligområderne skal parkeringspladser til cykler placeres i private forhaver, langs torve, i gårdrum og langs boligstræderne.

## Belysning

### §5.25

Vejene A1-A2-A3, B1-B2 og C skal belyses. Belysningen skal være afskærmet og nedadrettet.

Lyspunktshøjden må ikke overstige:

- 6 meter langs vejbaner på strækningen A1-A3.
- 3,6 meter langs fortovej og cykelsti på strækningen A1-A2.
- 5 meter langs vejen B1-B2.
- 3,6 meter langs vejen C, samt i gårdrum.

### §5.26

Der skal etableres belysning på de stier, som er markeret til belysning på kortbilag 5. Øvrige stier må ikke belyses. Stibelysningen skal udføres som pullertbelysning med nedadrettet og afskærmet belysning.

## § 6. Forsyning og tekniske anlæg

### Regnvandshåndtering

#### §6.1

Der kan etableres anlæg til synlig regnvandshåndtering, herunder nedsivningsbassiner og skybrudsareal i princippet, som vist på kortbilag 12, dog med en afstand på minimum 25 meter fra naturbeskyttede områder.

#### §6.2

Terrænet indenfor lokalplanområdet skal udformes, så overfladevand kan afstrømme i princippet som vist med signaturen "vandets vej" på kortbilag 12. Regnvandet skal således ledes væk fra de bebyggede dele af lokalplanområdet til vandrender og nedsivningsbassiner i de grønne friarealer. I tilfælde af skybrud/ekstremregn, skal overløbsvand fra nedsivningsbassinerne naturligt ledes videre til et skybrudareal, der afgrænses mod Stenløse Å af et dige.

#### **Note**

*Alt regnvand i området skal håndteres lokalt, bl.a. ved delvis anvendelse af tagvand til havevanding, toiletskyl m.v. og med synlige, rekreative regnvandsanlæg i den grønne fletning. Der skal således ikke etableres nedsivningsanlæg i forbindelse med gårdrum og bebyggelser i delområderne."*

#### §6.3

Nedsivningsbassiner skal etableres som grønne lavninger med tæt beplantning.

#### §6.4

Åbne regnvandsanlæg i de grønne friarealer skal udformes, så de får både naturmæssige og rekreative kvaliteter. Vandrender skal således udføres med slyngede forløb og bassiner med organiske former i princippet som vist på bilag 16.1 og bilag 16.4. Brinker skal have varierende hældninger, dog højst 1:5.

#### §6.5

Der skal etableres en åben vandrende i princippet som vist på kortbilag 8.

## §6.6

Diget, der afgrænser skybrudsarealet langs Stenløse Å skal udføres med et let slynget forløb i princippet som vist på kortbilag 7. Diget må højst være 1,25 meter over naturligt terræn og skråningsarealerne på digets sider må højst have en hældning på 1:5. Diget skal udformes som vist principielt på bilag 16.2.

## §6.7

Boligbebyggelse skal etableres med anlæg til opsamling af regnvand fra tage til genanvendelse af regnvand til toiletskyl, tøjvask og havevanding. Tage, hvor der er tagterrasser samt grønne, beplantede tage er undtaget fra kravet om regnvandsopsamling. Krav til genanvendelse af regnvand er overholdt når alle følgende punkter er opfyldt:

- mindst 80 % af regnvandet fra tagene opsamles,
- mindst 80 % af boligerne forsynes med regnvand til toiletskyl, tøjvask eller havevanding,
- mindst 2/3 af det opsamlede regnvand genanvendes til toiletskyl og tøjvask, mens resten anvendes til havevanding.

## §6.8

Solenergianlæg 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.

## §6.9

Der må ikke sættes parabler eller andre typer antenner på ubebyggede arealer eller tage. Antenner på bygninger skal monteres på facader og/eller gavle og må ikke række op over facade- og/eller gavlhøjden.

# Affald

## §6.10

Der skal etableres miljøstationer til affald med en placering som vist på kortbilag 5. Til miljøstationerne skal der etableres adgangsareal med en bredde på minimum 1,2 meter og en hældning på højst 10%. Adgangsarealet skal have fast belægning og belysning.

## §6.11

I delområde 10 skal der etableres et område til storskrald min. 125 m<sup>2</sup> og en byttecentral. Der skal være direkte adgang til storskraldsområdet med lastbil.

## **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Delområde 1, 2 og 3 (den grønne fletning)**

#### **§7.1**

Indenfor delområderne 1, 2 og 3 må der ikke etableres ny bebyggelse bortset fra mindre bygninger og konstruktioner, der understøtter anvendelsen af den grønne fletning. Det kan f.eks. være bålhytte, fugletårn, shelter, pumpestation, redskabsskur, læskure til græssende dyr m.v.

#### **§7.2**

I delområde 1 og 2 kan der etableres en shelterplads, en naturlegeplads, en amfiscene, et madpakkehus, et naturformidlingspunkt, et fugletårn og to boldbaner placeret som vist principielt på kortbilag 8. Der kan også etableres mindre anlæg til fritidsaktiviteter som discgolf, motionsredskaber mv. Endelig kan der opsættes op til 20 pæle til flagermuskasser. Pælene skal opsættes i umiddelbar nærhed af eksisterende skovområder og på en måde, så de kan opvarmes af sol fra sydøst til sydvest.

#### **§7.3**

Inden for delområde 1 må der højst opføres 400 m<sup>2</sup> bebyggelse, og indenfor delområde 2 må der højst opføres 200 m<sup>2</sup> bebyggelse. Den enkelte bygning må højst have et grundareal på 100 m<sup>2</sup>.

#### **§7.4**

Inden for delområderne 1, 2 og 3 må bebyggelse højst være i 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter. Dog kan der i delområde 2 etableres et fugletårn på op til 6 meter samt pæle på op til 6 meter til flagermuskasser . De nævnte højder skal måles fra færdigt terræn.

### **Delområde 4, 5, 6 og 7 (boligområder i hele landskabsbyen)**



## §7.5

Boligbebyggelsen i delområderne 4, 5, 6 og 7 skal organiseres i klynger, der hver især orienterer sig omkring et fælles boligstræde med torv og parkeringspladser og omslutes af grønne friarealer. Indenfor den enkelte klynge skal bebyggelsen organiseres som gårdbebyggelser omkring indre fælles gårdrum med mulighed for leg og ophold.

Boligbebyggelsen skal udføres som rækkehuse og etageboliger i 1-4 etager med ca. halvdelen i 1-2 etager og halvdelen i 3-4 etager. Den højeste del af bebyggelsen skal placeres i området langs bygaden mens lavere bebyggelse placeres ud mod landskabet.

## Delområde 4 og 5 (boligområder i etape 1)

### §7.6

Inden for delområderne 4 og 5:

- skal den primære bebyggelse (boligbebyggelsen, fælleshus til bofællesskaber samt eventuelt værkstedshus til aktivitetshuset) placeres indenfor byggefeltene, som er vist på kortbilag 6.
- skal boligerne have et etageareal på min. 60 m<sup>2</sup> og maks. 125 m<sup>2</sup>.
- skal boligernes gennemsnitsstørrelse være mellem 90 og 100 m<sup>2</sup> beregnet for delområderne samlet.
- må der maksimum etableres to 4-etagers bygninger – én i hvert delområde.
- skal minimum 20 pct. af boligbebyggelsen være i højst en etage.

### §7.7

Indenfor delområderne 4 og 5 skal bebyggelsen opføres med et etageantal som angivet for den pågældende bebyggelse på kortbilag 6. Den maksimale bygningshøjde målt fra færdigt terræn skal afpasses bygningens etageantal på følgende måde:

- 1 etage max 7 meter.
- 2 etager max 10 meter.
- 3 etager max 13,5 meter.
- 4 etager max 16 meter.

### §7.8

Bygningsdybden på boligtype A og B som vist på bilag 13.1- 13.4 må ikke overstige 10,5 meter. Bygningsdybden på boligtype C som vist på bilag 13.5 må ikke overstige 12,5 meter ekskl. altangange. Altaner og altangange må højst række 2 meter ud fra facaden.

## §7.9

Inden for delområderne 4 og 5 må der højst etableres 28.000 m<sup>2</sup> etagemeter boligbebyggelse i alt, heri ikke indregnet sekundær bebyggelse.

Den primære bebyggelse indenfor de enkelte byggefelt, som er vist på kortbilag 6, skal desuden overholde de maksimale etagearealer, som er angivet herunder:

- Byggefelt I: 4.700 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt II: 4.500 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt III: 3.000 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt IV: 2.400 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt V: 4.100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt VI: 4.000 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt VII: 4.300 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt VIII: 1.700 m<sup>2</sup> etageareal.
- Byggefelt IX: 2.700 m<sup>2</sup> etageareal.

## §7.10

Den enkelte bolig skal have depotplads på mindst 3 m<sup>2</sup>.

## §7.11

Indenfor hvert af delområderne 4 og 5 skal der opføres mindst 1 bygning til fælles ophold og aktiviteter for delområdetets beboere. Bygningerne skal placeres i forbindelse med et torv i princippet som vist på kortbilag 9 og skal have et etageareal på minimum 60 m<sup>2</sup> og en højde på maks. 5 meter målt fra færdigt terræn. Bygningerne kan udføres som uopvarmet orangeri.

Indenfor hvert af områderne, som på kortbilag 10 er afgrænset til seniorbofællesskab, skal der etableres et fælleshus. Fælleshusene skal placeres i princippet som vist på kortbilag 9. Fælleshuset i delområde 4 skal have et etageareal på mindst 130 m<sup>2</sup>. Fælleshuset i delområde 5 skal have et etageareal på mindst 90 m<sup>2</sup>.

## §7.12

Inden for delområde 4 og 5 må sekundær bebyggelse som skure og overdækninger kun opføres som vist på kortbilag 9. Sekundær bebyggelse må højst opføres i en etage og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over færdigt terræn. Den enkelte sekundære bygning må højst have et etageareal på 100 m<sup>2</sup>.

## §7.13

Indenfor delområde 4 og 5 under et, skal der opføres mindst 3 aflåselige fællesskure til barnevogne, cykler mv. Der skal være mindst 1 skur i hvert delområde. Skurene skal have et samlet areal på mindst 60 m<sup>2</sup>, og det enkelte skur skal have en størrelse på mindst 12 m<sup>2</sup>.

### **Note**

*Skurene har til formål at rumme dyre cykler, barnevogne mv. og må forsynes med sider og låge, så aflåsning er mulig.*

## **Delområde 6 og 7 (senere etaper af landskabsbyen)**

### §7.14

Bebyggelsesprocenten for delområde 6 og 7 må ikke overstige 50 for området som helhed.

### §7.15

I delområde 6 og 7 må bebyggelse opføres i 1- 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 16 meter. Ca. halvdelen af bebyggelsen skal opføres i 1-2 etager og den resterende halvdel skal opføres i 3-4 etager.

## **Delområde 8 (aktivitetshus)**

### §7.16

Inden for delområde 8 skal der opføres et fælles aktivitetshus med et etageareal på minimum 500 m<sup>2</sup>. Der kan desuden opføres sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 150 m<sup>2</sup>.

## §7.17

Aktivitetshuset skal opføres i 2 etager med fladt tag. En mindre del af bygningen kan opføres i 1 etage samt tagterrasse. Bygningshøjden må - målt fra færdigt terræn - ikke overstige 10 meter ekskl. tekniske anlæg som ventilation og lignende. Tekniske anlæg må kun placeres på taget af den 2-etages bebyggelse og må rage 2 meter over sternkant, såfremt de trækkes tilbage fra facaden med en tilsvarende afstand.

Sekundær bebyggelse som skure m.v. må højst opføres i én etage og med en højde på max 3 m målt fra færdigt terræn.

## Delområde 9 (religiøst formål)

### §7.18

Inden for delområde 9 må der højst opføres 2.500 m<sup>2</sup> etageareal bebyggelse.

### §7.19

Inden for delområde 9 skal al bebyggelse placeres inden for byggefeltene, som er vist på kortbilag 6.

### §7.20

Indenfor byggefelt XI må bebyggelse højst være 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 12 meter. Dog kan der opføres et tårn med en højde på op til 16 meter målt fra færdigt terræn. Dette forudsætter, at grundplanet kan rummes indenfor et kvadrat på 4x4 meter.

### §7.21

Inden for byggefelt XII må bebyggelse højst være i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 4,5 meter målt fra færdigt terræn.

### §7.22

Inden for byggefelt XIII må der kun opføres sekundær bebyggelse i højst 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 3 meter over færdigt terræn.

## Note

*Det er hensigten, at der skal opføres en kirkebygning i byggefelt XI, sognegård i byggefelt XII og sekundær bebyggelse som skure m.v. i byggefelt XIII*

## Delområde 10 (servicefunktioner)

### §7.23

Inden for delområde 10 må der højst opføres 2.200 m<sup>2</sup> etageareal bebyggelse.

### §7.24

Inden for delområde 10 skal al primær bebyggelse placeres inden for byggefelt XIV, som er vist på kortbilag 6.

### §7.25

Sekundær bebyggelse udenfor byggefelt XIV må kun placeres langs delområdet vestlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 9.

### §7.26

Inden for delområde 10 skal bebyggelsen opføres 2-3 etager og med fladt tag.

Bygningshøjden må - målt fra færdigt terræn - ikke overstige 14 meter ekskl. ventilation og lignende tekniske anlæg. Disse må placeres på taget af bebyggelsen i 3 etager og må rage 2 meter over sternkant, såfremt de trækkes tilbage fra facaden med en tilsvarende afstand.

Sekundær bebyggelse som skure m.v. må højst opføres i én etage og med en højde på max 3 m målt fra færdigt terræn.

## Delområde 11 (daginstitution)

### §7.27

Inden for delområde 11 må der højst opføres 1.600 m<sup>2</sup> etageareal bebyggelse. Derudover må der etableres sekundær bebyggelse i form af skure til cykler, redskaber og soverum.

### §7.28

Inden for delområde 11 skal al primær bebyggelse placeres inden for byggefelt XV, som er vist på kortbilag 6. Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage med sadeltag og med en bygningshøjde på 8,5 meter målt fra færdigt terræn.

Sekundær bebyggelse som skure m.v. må højst opføres i én etage og med en højde på max 3 m målt fra færdigt terræn.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Hele lokalplanområdet**

#### **§8.1**

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

#### **§8.2**

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.

#### **§8.3**

Der må ikke anvendes zink, bly eller kobber på tage, facader, gavle og/eller bygningsdele som f.eks. tagrender og nedløbsrør. Tagrender og nedløbsrør skal udføres i stål/alu, der evt. er coated/malet.

#### **§8.4**

Skorstene, ventilationsaftræk og lignende tekniske installationer må kun placeres på tage. På bebyggelse med flade tage, skal installationer m.v. fremstå i samme farve som facaden. På bebyggelse med skrå tage installationer m.v. have samme farve som taget.

#### **§8.5**

Bebyggelsen må ikke fremtræde med synlige elevatortårne. Elevatorer skal således integreres i bygningskroppen. På bebyggelse med flade tage kan den øverste del af elevatortårnet i lighed med andre tekniske installationer rage op over tagfladen, såfremt den inddækkes med beklædning i det materiale, som må anvendes til bygningens facade.

### **Delområderne 1,2 og 3 (den grønne fletning)**

#### **§8.6**

Ny bebyggelse må kun opføres i naturmaterialer som træ, græstørv og marksten og skal fremstå med materialets naturlige farver. Træ kan dog også males sort eller svenskrød.

## Note

Se § 7 for nærmere beskrivelse af bebyggelse og anlæg i delområderne 1, 2 og 3.

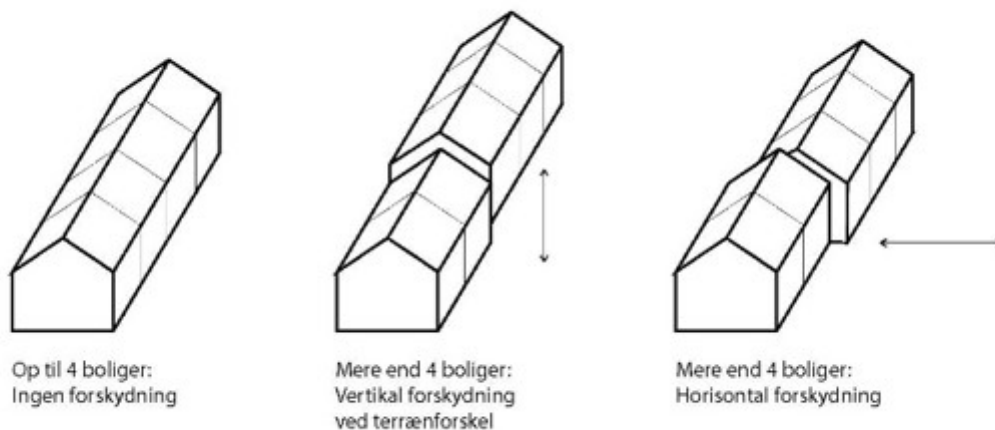
## Delområderne 4 og 5 (boligområder)

### §8.7

Boligbebyggelsen skal udformes med en bebyggelsesstruktur i princippet som vist på kortbilag 9. Bebyggelse i 1 og 2 plan skal dog udføres med horisontale eller vertikale forsætninger når der er mere end 4 sammenbyggede boliger. Se principtegning herunder.

## Note

Forskydninger indarbejdes i rækkehusbebyggelser:



### §8.8

Boligbebyggelse skal udformes med sadeltag med en hældning mellem 20 og 35 grader. Tagene skal dækkes med tagsten af tegl, skiffer, plader af metal/ fibercement eller tagpap. Tage kan tillige fremstå med solenergianlæg – se § 6.8.



## §8.9

Boligbebyggelsen skal udformes efter nedenstående principper:

### Bygningstype A

Boligbebyggelse i én etage skal udføres efter principperne for bygningstype A, som er vist på bilag 13.1-13.2. Bygningstype A skal fremstå med facader og gavle af blank mur i teglsten, træbeklædning eller en kombination af disse. Boligerne skal sammenbygges med skure og overdækkede terrasser af træ, hvis tag er udført i forlængelse af boligens tagflade.

Bygningstype A skal varieres i facadernes materialesammensætning m.v. således at de fremtræder forskelligt i henholdsvis delområde 4 og 5.

Hvis der bygges mere end 2 sammenhængende boliger af type A, skal de midterste boliger forsynes med en kvist hver.

Hvis en sammenbygget række af bygningstype A optræder flere gange i en gårdbebyggelse, skal rækkerne gøres forskellige, ved at de forsynes med forskellige af de bygningselementer, som oplistet i bilag 13.2.

### Bygningstype B

Boligbebyggelse i 2 etager skal udføres efter principperne for bygningstype B, som er vist på bilag 13.3- 13.4. Bygningstype B skal fremstå med underfacader i blank mur af teglsten samt overfacader/trempelfacader af træ eller plader af f.eks. metal eller fibercement og med lodret profilering. Enkelte af bygningerne må fremstå med facader udelukkende af blank mur i teglsten.

Bygningstype B skal varieres i facadernes materialesammensætning og forsynes med karnapper/fremtrukne vinduesnicher, mønstermurværk, overdækning eller espalier ved indgangen m.v., således at de fremtræder forskelligt i henholdsvis delområde 4 og 5.

Hvis en sammenbygget række af bygningstype B optræder flere gange i en gårdbebyggelse, skal rækkerne gøres forskellige ved at de forsynes med forskellige af de bygningselementer, som er oplistet i bilag 13.4.

Der må ikke etableres svale gange og udendørs adgangstrapper på bygningstype B.

### Bygningstype C

Boligbebyggelse i 3-4 etager skal udføres efter principperne for bygningstype C, som er vist på bilag 13.5 - 13.6

Bygningstype C skal fremstå med underfacader i blank mur af teglsten samt overfacader/trepelfacader af træ eller plader af f.eks. metal eller fibercement og med lodret profilering. Enkelte af bygningerne må fremstå med facader udelukkende af blank mur i teglsten.

Bygningstype C skal varieres med karnapper/fremtrukne vinduesnicher, mønstermurværk, overdækning eller espalier ved indgangen m.v., således at de fremtræder forskelligt i hhv. delområde 4 og 5.

Hvis bygningstype C optræder flere gange i en gårdbebyggelse, skal rækkerne gøres forskellige, ved at de forsynes med forskellige af de bygningselementer, som oplistet i bilag 13.6.

Bygningstype C kan på facader forsynes med fremtrukne altaner/svalegange, men disse må ikke hænge ud over fortov. Altaner/altangange skal udføres i metal, der er pulverlakeret og skal delvist dækkes bag træespalier der begrønnes med klatreplanter.

Der må ikke etableres udendørs adgangstrapper på bygningstype C. Svalegange må maksimalt betjene 3 boliger.

## **§8.10**

Bygningerne i den enkelte gårdbebyggelse skal udføres med samme materialeholdning, vinduestype og eventuelle altaner. Taghældningerne skal være ens for boligbebyggelse i henholdsvis 1-2 etager og 3-4 etager.

## **§8.11**

Der skal med hensyn til bygningstypernes sammensætning af materialer, farver og detaljering være tydelig forskel mellem delområde 4 og 5 og også mellem de enkelte gårdbebyggelser i delområderne.

## **§8.12**

I delområde 4 og 5 skal sekundær bebyggelse fremstå med facader og gavle i træ.

## §8.13

I delområderne 4 og 5 skal fælleshuse til seniorbofællesskaber fremstå med facader af træ og/eller murværk i tegl. Taget skal have en hældning på 20-35 grader. Fælleshusene kan udformes f.eks. som vist på illustrationen på bilag 14.4.

De fællesbygninger, der placeres ved torvet i henholdsvis delområde 4 og 5 kan udføres som orangeri med facader og tag af glas og metal/træ, f.eks. som vist på illustrationen på bilag 14.5.

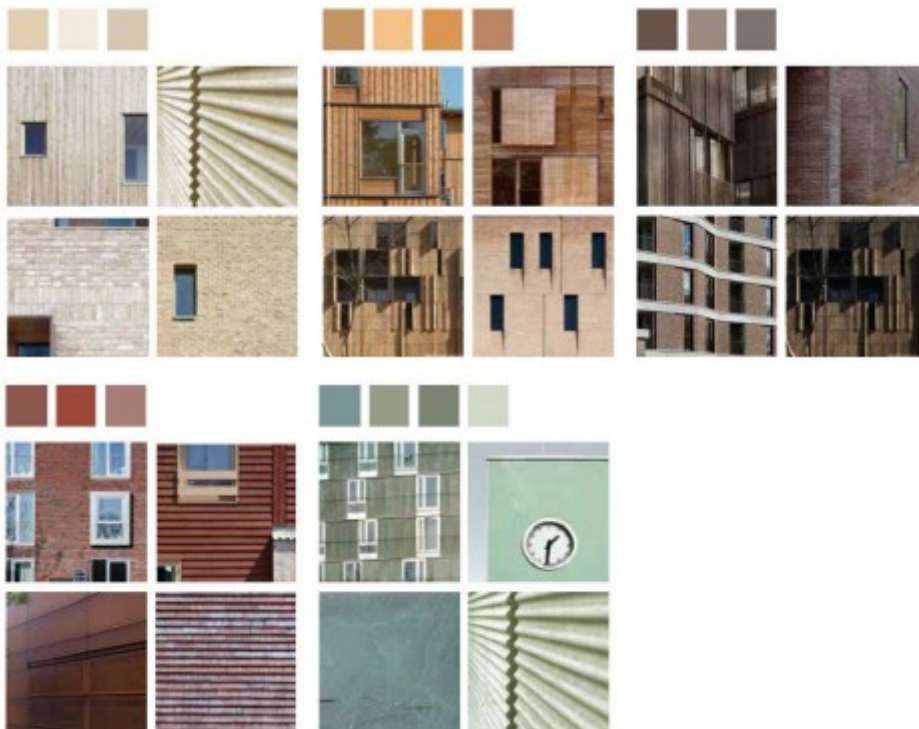
Et værkstedshus i delområde 5 kan udføres med facader og gavle i træ og /eller mursten. Værkstedshusets tag må være fladt.

## §8.14

I delområde 4 og 5 skal bebyggelsens facader, gavle og tage fremstå i dæmpede jordfarver i varme nuancer. Mindre dele af bebyggelsen kan fremstå i hvid, sort eller en blanding heraf. Der må anvendes klare kontrastfarver til mindre bygningsdetaljer, f.eks. i forbindelse med indgangspartier.

### Note

*Eksempler på materialer og farver på facader og gavle i delområderne 4 og 5.*



## Delområde 8 (aktivitetshus)

### §8.15

Aktivitetshuset skal udføres med udgangspunkt i principperne, som er vist på bilag 14.1 og beskrevet herunder:

- Facader i stueplan skal fremstå åbne med store glaspartier, der kan varieres med mindre partier beklædt med træ eller espalier til begrønning med klatreplanter.
- Facader i 1. salsplan skal udføres mere lukket, med beklædning af træ.
- Værn omkring tagterrasser og lignende skal udføres med samme træbeklædning som facaden eller med balustre af metal.
- Taget skal begrønnes med sedum eller anden beplantning. Dette gælder ikke tagterrasser eller arealer med tekniske installationer.
- Eventuel udsugning og lignende tekniske installationer på taget skal afskærmes med samme træbeklædning som facaden.

### §8.16

I delområde 8 skal bebyggelsens facader fremstå i dæmpede jordfarver i varme nuancer. Mindre dele af bebyggelsen kan fremstå i hvid, gråtoneskala eller sort. Der må anvendes klare kontrastfarver til mindre bygningsdetaljer, f.eks. i forbindelse med indgangspartier.

## Delområde 9 (religiøst formål)

### §8.17

Bebyggelsen indenfor byggefelt XI skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet, et skulpturelt udtryk, og med imødekommende facader mod alle verdenshjørner, der svarer til den markante placering og bygningens anvendelse til religiøst formål/kirke.

### §8.18

Bebyggelse indenfor byggefelt XII skal udføres, så den harmonerer med bebyggelsen i delområde XI, men kan gives et andet og mere afdæmpet udtryk, der svarer til bygningens anvendelse som sognegård/administration.

### §8.19

Bebyggelse indenfor byggefelt XIII skal fremstå med afdæmpet udtryk og i simple materialer, som afspejler bygningens funktion af sekundær bebyggelse.

## **Delområde 10 (serviceformål)**

### **§8.20**

Bebyggelsen skal udformes med udgangspunkt i principperne som er vist på bilag 14.2-14.3 og beskrevet herunder:

- Facader i stueplan skal mod syd og øst fremstå åbne med store glaspartier, der kan kombineres med mindre lukkede partier eller espalier til begrønning med klatreplanter.
- Facader i 1. og 2. sals plan skal udføres som lukkede flader med vindueshuller i.
- Facader og gavle skal fremstå med overflader af tegl, puds, teglskaller, skifer, fibercementplader, plademateriale, natursten, træ og/eller metal.
- Værn omkring tagterrasser og lignende skal udføres med samme beklædning som facaden.
- Taget skal begrønnes med sedum eller anden beplantning. Dette gælder ikke tagterrasser og områder med tekniske installationer.
- Eventuel udsugning og lignende tekniske installationer på taget skal afskærmes med samme beklædning som facaden eller beklædning, der harmonerer hermed.

### **§8.21**

I delområde 10 skal bebyggelsens facader fremstå i dæmpede jordfarver eller gråtoneskala. Der må anvendes klare kontrastfarver samt sort og hvid til mindre bygningsdetaljer, f.eks. i forbindelse med indgangspartier.

## **Delområde 11 (daginstitution)**

### **§8.22**

Facader og gavle i delområde 11 skal fremstå med overflader af tegl samt mindre partier med pladebeklædning og/eller træ.

### **§8.23**

Tage i delområde 11 skal være sadeltag og fremstå med beklædning af enten tagsten, metal og/eller tagpap.

## **§8.24**

Sekundær bebyggelse skal fremstå med beklædning af træ og tagflader skal være begrønnet.

## § 9 Skiltning og reklamering

### Generelt

#### §9.1

Skiltning og reklamering skal begrænses mest muligt og med placering, størrelse og farvevalg indpasses i bebyggelsen. Der må ikke i reklameøjemed opsættes pyloner, flagstænger, bannere, vimpler eller anvendes lyseffekter i området.

### Delområde 1, 2, 3, 4, 5

#### §9.2

Der må ikke foretages skiltning eller reklamering i området ud over alm. vejskiltning og mindre henvisningsskilte til de forskellige bebyggelser. På fælleshuse og på værkstedsbygning i delområde 5 kan der dog opsættes et facadeskilt på højst 30x80 cm.

### Delområde 8, 9 og 11

#### §9.3

For hvert af delområderne 8, 9 og 11 må der etableres henvisningsskilt ved indkørslen samt et facadeskilt med bygningens navn og evt. logo. Facadeskiltet må højst have et areal på 1,5 m<sup>2</sup>. Derudover kan der opsættes en tavle på max 1,5 m<sup>2</sup> til plakater, opslag og lignende. Yderligere skiltning og reklamering må ikke finde sted.

### Delområde 10

#### §9.4

Der må opsættes henvisningsskilt med en størrelse på max 1 m<sup>2</sup> ved indkørslen. Derudover må der opsættes facadeskilte på bebyggelsen. Facadeskiltene skal placeres hen over vinduerne i stueetagen eller påklæbes vinduerne i princippet som vist på bilag 14.3.

#### §9.5

Evt. belysning på skilte skal være afskærmet og nedadrettet. Skilte må ikke være oplyst indefra eller udføres med dynamisk belysning.



## § 10 Ubebyggede arealer

### Delområde 1, 2, 3 (grønne områder)

#### §10.1

De grønne friarealer i delområde 1,2 og 3 skal udformes som en sammenhængende grøn, varieret og oplevelsesrig landskabspark, der forbindes med de fælles friarealer i Stationsområdet, Egedal By og giver mulighed for en sammenhængende regnvandshåndtering i hele området.

#### §10.2

De grønne friarealer i delområde 1, 2 og 3 skal indrettes med beplantning, regnvandsanlæg samt faciliteter til rekreative formål og fritidsformål i princippet som vist på kortbilag 8 og beskrevet i §§ 6.1 - 6.5, §§ 7.1 - 7.4 og §§ 10.4 - 10.6. Friarealerne skal etableres og vedligeholdes, så de fremstår med en flydende overgang til fælles friarealer i de øvrige delområder.

#### **Note**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der også kan etableres andre anlæg.*

#### §10.3

I delområde 1 må der etableres hundeskov og nyttehaver med en placering som vist principielt på kortbilag 8.

#### §10.4

Delområde 1 og 2 skal udformes med varieret naturpræg. Området skal indeholde følgende beplantningstyper, med placering vist principielt på kortbilag 8:

- Blandingsskov med eg som gennemgående art. Egetræerne kan suppleres med arter som f.eks. hassel, tjørn, kvalkved, mirabel, weichsel og majtræ. I skovbrynene kan anvendes f.eks. røn, mindre frugttræer og vilde roser. Beplantningen skal fremstå med lysninger, så den flere steder opleves transparent fra vest mod øst.
- Frugtlund med frugttræer og bærbuske. f.eks. kirsebær-, æble- og pæretræer samt bærbuske.
- Eng/overdrev baseret på frøblandinger med forskellig karakter, f.eks. blomstrende urter, græsser og lunde af eg, tjørn, slåen, ene eller enkeltstående træer. Overdrevs kan udnyttes til græssende dyr.
- Nedsivningsbassiner med tættere bevoksning af arter som eg, fyr, bøg, ene og navr.

## §10.5

Den eksisterende skov, som er vist på kortbilag 8, skal bevares med den viste udstrækning og have karakter af naturskov, hvor døde træer som udgangspunkt fastholdes for at styrke skovens biodiversitet. Der må ikke fældes træer, medmindre de er til umiddelbar fare for mennesker og ejendom, eller det sker som led i en plejeplan, der bl.a. har til formål at sikre skoven som levested for flagermus. Fældning må således kun ske, hvis det med undersøgelser og evt. etablering af erstatningslevesteder er sikret, at flagermusenes økologiske funktionalitet fortsat kan opretholdes i området. Beplantningen kan suppleres med indplantning af f.eks. skovfyr og birk.

## Note

*Fældede træer bør ikke borttransporteres, men lægges ud i den grønne fletning.*

## §10.6

Der må med nedenstående undtagelser ikke hegnes i delområderne 1, 2 og 3:

- Der må opsættes trådhegn omkring arealer, der udnyttes til dyrehold og hundeskov. Der må desuden opsættes midlertidige vildthege i en periode på maksimalt 7 år til beskyttelse af ny beplantning.
- Tråd- og vildthege må have en højde af max 150 cm og større indhegninger skal forsynes med låge- eller stigeovergange på passende steder.
- I delområde 1 skal der omkring nyttehaver etableres levende hegn/hæk med en højde af max 1m. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn af tilsvarende højde på indersiden.

# Delområde 4, 5, 8 og 11

## §10.7

Ubebyggede arealer indenfor delområde 4, 5, 8, 10 og 11 skal etableres og indrettes med de ubefæstede arealer, befæstede stier, opholdsområde, legeredskaber, beplantning, cykelparkering og affaldsstationer, som fremgår af kortbilag 9. Alle nævnte elementer skal etableres i udstrækning, i antal og med placering som vist principielt på kortbilag 9, herunder:

- Stier, fortove og pladser som er vist med gul på kortbilag 9, skal befæstes med teglklinker, betonfliser, OB-belægning og/eller grus. Legepladser må kun forsynes med faldunderlag af faldsand.
- Veje og parkeringsarealer er vist med grå på kortbilag 9. Kørearealer skal befæstes med asfalt. Parkeringspladser skal befæstes med græsarmering eller grus.
- Grønne fællesarealer er vist med lys grøn på kortbilag 9. Fællesarealerne skal udformes med varieret naturpræg og fremstå med klippet græs og/eller uklippet enggræs, samt bede for træer, buske og bunddække.
- Dyrkningshaver og opholdspladser, samt områder mellem gangarealer og kørearealer, som vist på kortbilag 9, skal fremstå som bede med træer, buske, hække, bunddække, stauder mv.

## §10.8

I delområderne 4, 5, 8, 10 og 11 må befæstelsesgraden for områderne samlet ikke overstige 70 %, hvilket svarer til, at der ikke må befæstes mere end vist på kortbilag 9. Indenfor delområde 9 må der højst ske befæstelse af 70% af matriklen.”

## §10.9

I delområderne 4 og 5 skal der udlægges private haver langs alle boligfacader undtagen gavle. Havernes udstrækning fra facaden skal overholde i de minimumsmål, som er angivet på kortbilag 11.

## §10.10

Inden for delområderne 4 og 5 må der kun etableres hegn omkring haver og affaldsopbevaring.

- Hegn i skel mellem private haver må kun udføres som hække med en maksimal højde på 1,5 meter.
- Hegn i skel mellem private haver og arealer markeret som grønne fællesarealer på kortbilag 9 må kun udføres som fritstående buske eller klippet bøgehæk med en maksimal højde på 1,2 meter.
- Hegn i skel mellem private haver og indre gårdrum må kun udføres som levende og/eller som faste hegn i træ og/eller som beplantede espalierer i træ med en maksimal højde på 1,2 meter. Sekundær bebyggelse må indgå som en del af hegnet.
- Hegn i skel mellem private haver og bygaden skal udføres som hække eller beplantede espalierer af træ med en max højde af 1,5 m.
- Hegn omkring private haver må forsynes med trådhegn på indersiden af hækken.
- Affaldsopbevaring må kun hegnes med hæk eller fast hegn i træ med en maksimal højde på 1,4 meter.
- Der må ikke etableres hegn i de grønne fællesarealer, udover trådhegn til at beskytte beplantning mod vildt, hegn til dyrehold og levende hegn omkring nyttehaver.

## §10.11

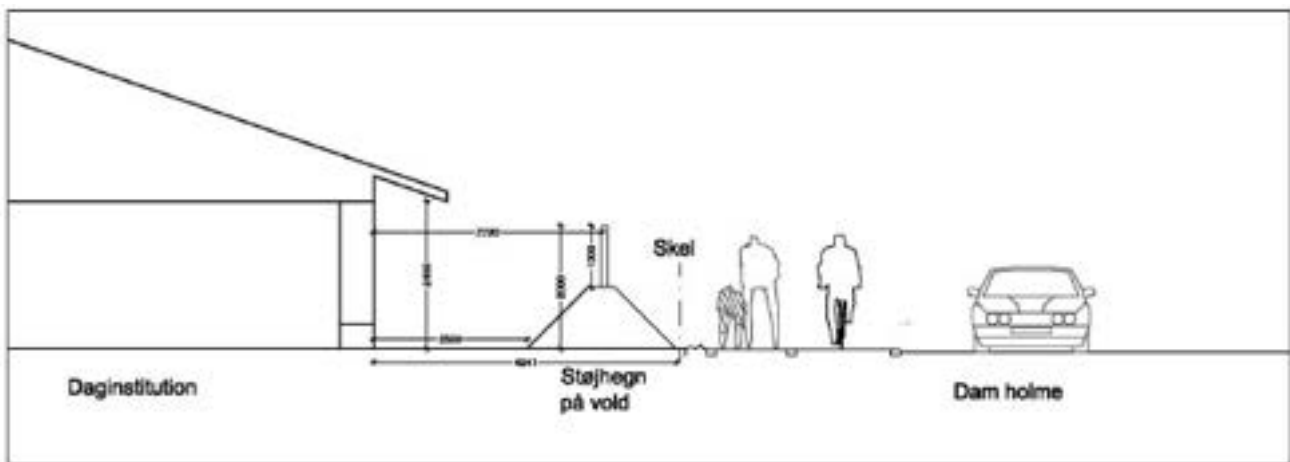
I delområde 11 skal der etableres en legeplads.

## §10.12

Inden for delområderne 8-11 skal hegn være levende men må suppleres med trådhegn på indersiden. Hegn må ikke være højere end 1,8 meter. Støjhegn i delområde 11 må dog udføres som fast hegn eller en kombination af støjvold og skærm i princippet som vist herunder. Støjhegnet skal have en højde, der sikrer den nødvendige afskærmning, dog max 2,5 m. Støjhegnet skal begrønnes – f.eks. med klatreplanter eller men hæk af tilsvarende højde.

## Note

*Illustrationen nedenfor viser et eksempel på, hvordan støjhegn i delområde 11 kan udføres.*



## Terræn

### §10.13

Efter endt byggemodning må terrænet i delområderne 4,5,8,9,10 og 11 ikke reguleres mere end +/-25 cm og nærmere skel end 0,5 m. Indenfor delområderne 1,2 og 3 kan der efter endt byggemodning højst terrænreguleres med +/- 0,5 m.

### **Note**

*Byggemodningsfasen omfatter terrænregulering i forbindelse med bebyggelsens opførelse og de ubebyggede arealers etablering. For arealer i tilknytning til bebyggelse er byggemodningsfasen afsluttet, når der er givet ibrugtagningstilladelse til bebyggelsen.*

### §10.14

I forbindelse med byggemodning må terrænet inden for delområde 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10 og 11 højst reguleres med +/- 1 meter. Der gælder dog følgende undtagelser, som er vist principielt på kortbilag 7:

- Mellem jernbanen og vejen A1- A2 må der etableres et bakkelandskab af overskudsjord fra lokalplanområdet. Terrænet må hæves med op til 5 meter, der skal aftrappes efter principperne som er vist på kortbilaget. Bakken skal udføres med naturlige former og en glidende overgang til omgivelserne, som vist på bilag 16.3.
- Indenfor delområde 5 kan en eksisterende lavning hæves med op til 2 meter for at udjævne terrænet inden det bebygges.
- Ved etablering af nedsivningsbassiner kan terrænet afgraves med højst 2 meter i bassinbunden og kanterne kan hæves med højst 2 meter efter principperne som er vist på kortbilag 7.
- Ved etablering af åbne regnvandsrender kan terrænet afgraves med højst 1 meter.
- Ved etablering af skybrudsdige kan terrænet hæves med højst 1.25 meter.

## §10.15

Terrænforskelle ud mod områder vist som overdrev på kortbilag 8 og grønne fællesarealer som vist på kortbilag 9 skal anlægges som skråninger med en hældning, som ikke er stejlere end 1:5.

Støttemure i gårdrum og mod parkeringsarealer, veje C og B1-B2, som vist på kortbilag 5, må højst være 0,5 m høje.

## §10.16

Indenfor arealet, som på kortbilag 7 er vist som lavbundsareal, må der ikke foretages terrænregulering.

## Oplag

### §10.17

Der må ikke etableres oplag eller henstilles lystbåde, campingvogne eller uindregistrerede køretøjer på de ubebyggede arealer.

# § 11 Støj og vibrationer

## §11.1

De arealer indenfor delområde 1, som på kortbilag 8 er vist som støjbelastede, skal henligge som natur/støjbuffer og der må ikke etableres anlæg eller bebyggelse til rekreativ anvendelse eller ophold indenfor arealerne.

## §11.2

Delområde 11 må ikke tages i brug til daginstitution før der er etableret afskærmende foranstaltninger til sikring af, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes på bebyggelsens facader og ubebyggede arealer. Afskærmningen skal have en samlet højde i forhold til vejen A2-A3 på mellem 2 og 2,5 meter.

## **Note**

*Støjberegninger viser, at dele af området vil blive belastet med trafikstøj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det drejer sig om arealer indenfor delområde 1, som er belastet med jernbanestøj og arealer i delområde 1 og 11, som vil blive belastet med trafikstøj fra den kommende vej A2-A3. Der er ikke støj fra eksisterende virksomheder i området og vil heller ikke komme det fremover.*

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning

### §12.1

Ny bebyggelse indenfor delområderne 4 og 5 må ikke tages i brug før nedenstående forhold er bragt i orden:

Vejen A1-A3 skal være etableret jf. §5.1 - 5.2, 5.5 - 5.11 samt 5.26.

- Der skal være etableret den til delområdet hørende vejadgang via vejene B1-B2 og C, jf. §§ 5.12- 5.17 samt § 5.25.
- Der skal være etableret de for bebyggelsen nødvendige parkeringspladser til biler og cykler, jf. § 5.21-24.
- De ubebyggede arealer, som vist på kortbilag 9, skal være etableret med fælles friarealer til leg, ophold, m.v. jf. § 10.7, affaldshåndtering jf. §§ 6.10- 6.11 og med forbindelsesstier jf. §§ 5.18- 5.20 og 5.26.
- Der skal indenfor hvert af delområderne være etableret fællesbygninger, jf. § 7.11.
- For bebyggelse, som på kortbilag 10 er angivet som seniorbofællesskab skal der desuden være etableret det til bebyggelsen hørende fælleshus, jf. § 7.11.

### §12.2

Ny bebyggelse indenfor delområde 5 må ikke tages i brug før nedenstående forhold er bragt i orden:

- Der skal i delområde 8 være etableret aktivitetshus, jf. §7.16- 7.17, med tilhørende parkeringspladser til biler og cykler, jf. §5.21- 5.24 og med udendørs opholdsarealer jf. § 10.7.

### §12.3

Ny bebyggelse indenfor delområde 9, 10 og 11 må ikke tages i brug før nedenstående forhold er bragt i orden:

- Der er etableret den for delområdet nødvendige vejadgang, jf. §§ 5.1-17 og 5.25.
- Der skal være etableret de til delområdet hørende parkeringspladser til biler og cykler, jf. § 5.21-24.
- De ubebyggede arealer indenfor delområdet skal være etableret, jf. §§ 10.7 og 10.10-11.
- Der skal være etableret støjafskærmning ved delområde 11 jf. § 10.11 og 11.2.

### **Note**



*Hvis det ikke er muligt at bringe ovenstående forhold i orden inden ibrugtagning, kan bygningsmyndigheden dispensere til, at bebyggelsen tages i brug mod at der stilles sikkerhed for efterfølgende etablering af de nødvendige anlæg.*

## § 13 Bonusvirkning

### §13.1

Lokalplanen erstatter landzonetilladelse for følgende anlæg, som etableres indenfor delområde 2 og er vist på kortbilag 8: Stier som er beskrevet i § 5.18 - 5.20, serviceveje til nedsivningsbassiner, nedsivningsbassiner og skybrudsdige, som er beskrevet i §§6.1 - 6.6, samt fugletårn som er beskrevet i §§ 7.2 - 7.4 og 8.6.

Lokalplanen erstatter ligeledes landzonetilladelse for opsætning af op til 20 pæle med flagermuskasser som beskrevet i § 7.2.

# § 14 Ophævelse af byplanvedtægt/lokalplan

## §14.1

Ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 076 ophæves lokalplan 20 Byudviklingsområde ved Egedal Station, vedtaget af byrådet i Egedal Kommune den 29. februar 2012, og lokalplan 70 Egedal By – Stationsområdet, vedtaget af byrådet i Egedal Kommune den 31. maj 2023, for det område, der er omfattet af lokalplan 076.

## **§ 15 Grundejerforening**

### **§15.1**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Pligten gælder dog ikke grundejere inden for delområde 9 samt for arealer, som Egedal Kommune ejer i delområderne 1,2,3 og i randen af de tilstødende delområder. Grundejerforeningen udvides og optager nye medlemmer i takt med at delområder udbygges og tages i brug. Seniorbofællesskaber kan få deres egne vedtægter men skal være medlemmer i den fælles grundejerforening.

### **§15.2**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fællesarealer, fællesanlæg og fælles bygninger, herunder veje og parkeringsarealer, grønne fælles friarealer, legepladser, miljøstationer, fælles orangerier, Aktivitetshus med tilhørende værkstedsbygning m.v. Forpligtelsen gælder dog ikke arealer og anlæg inden for delområde 9 eller arealer, som Egedal Kommune ejer i delområderne 1,2,3 og i randen af de tilstødende delområder. Forpligtelsen gælder endvidere ikke indenfor arealer, der ifølge kortbilag 10 kan udstykkes til seniorbofællesskaber.

Grundejerforeningen kan delegere sine opgaver og beføjelser til underforeninger efter godkendelse fra Egedal Kommune.

### **§15.3**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Egedal Kommune.

### **§15.4**

Grundejerforeningen skal oprettes, når Egedal Kommune kræver det.

## **§ 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.

### **§16.7**

Ved lokalplanen overføres arealer, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage til byzone. Det betyder, at ejeren (efter Planlovens § 47 a) inden 4 år kan kræve arealet overtaget af byrådet mod erstatning. Det er dog en betingelse, at arealet

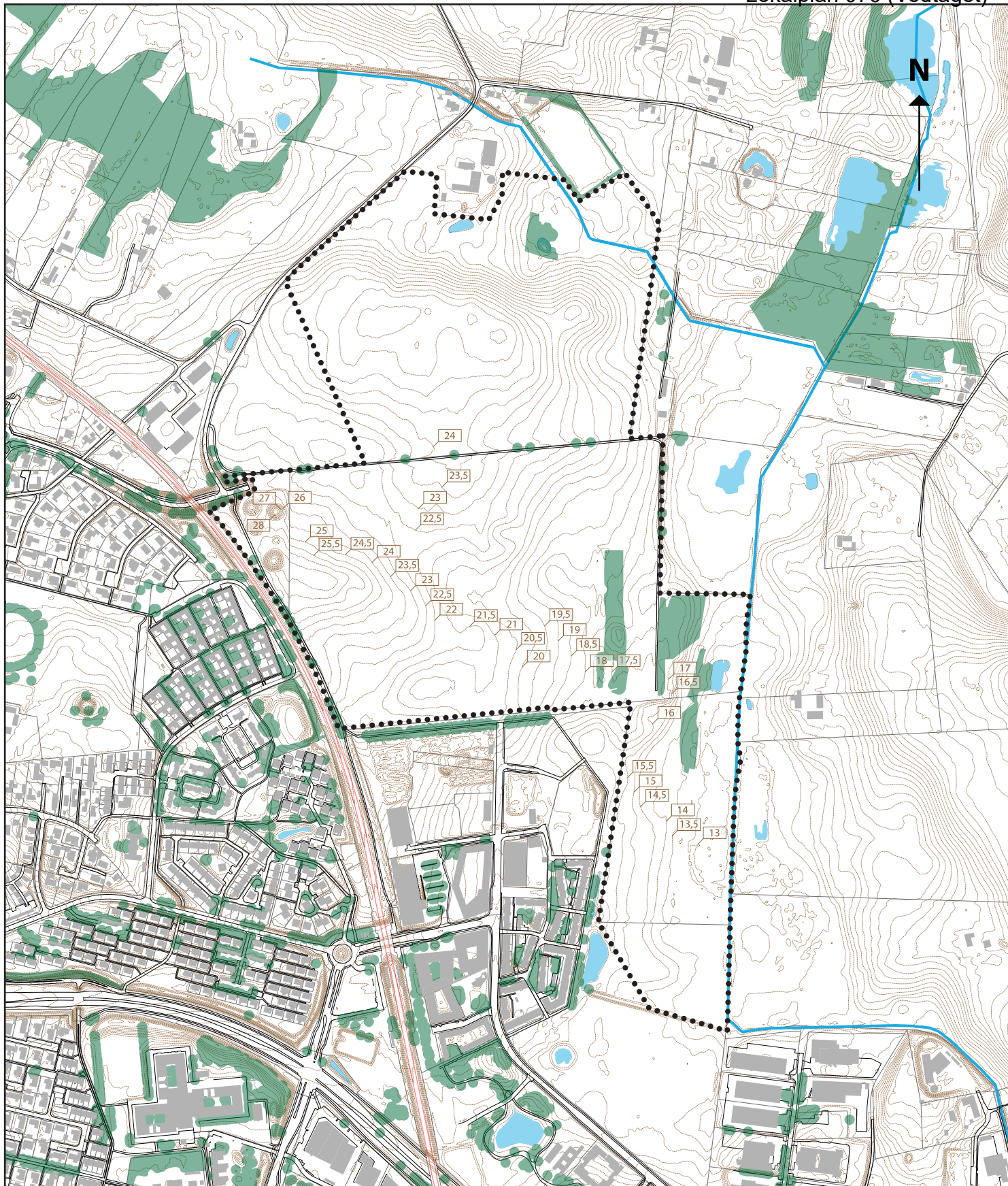
fortsat bruges til landbrug m.v. på det tidspunkt, det kræves overtaget.

## 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. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

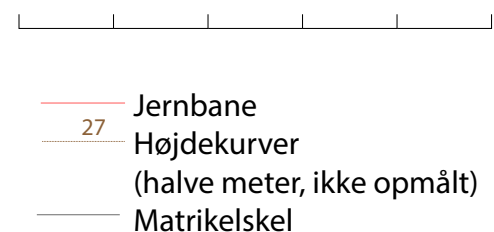
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



**Kortbilag 1: Eksisterende forhold**

Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:8.000 (A4)

0 100 200 300 400 500 meter

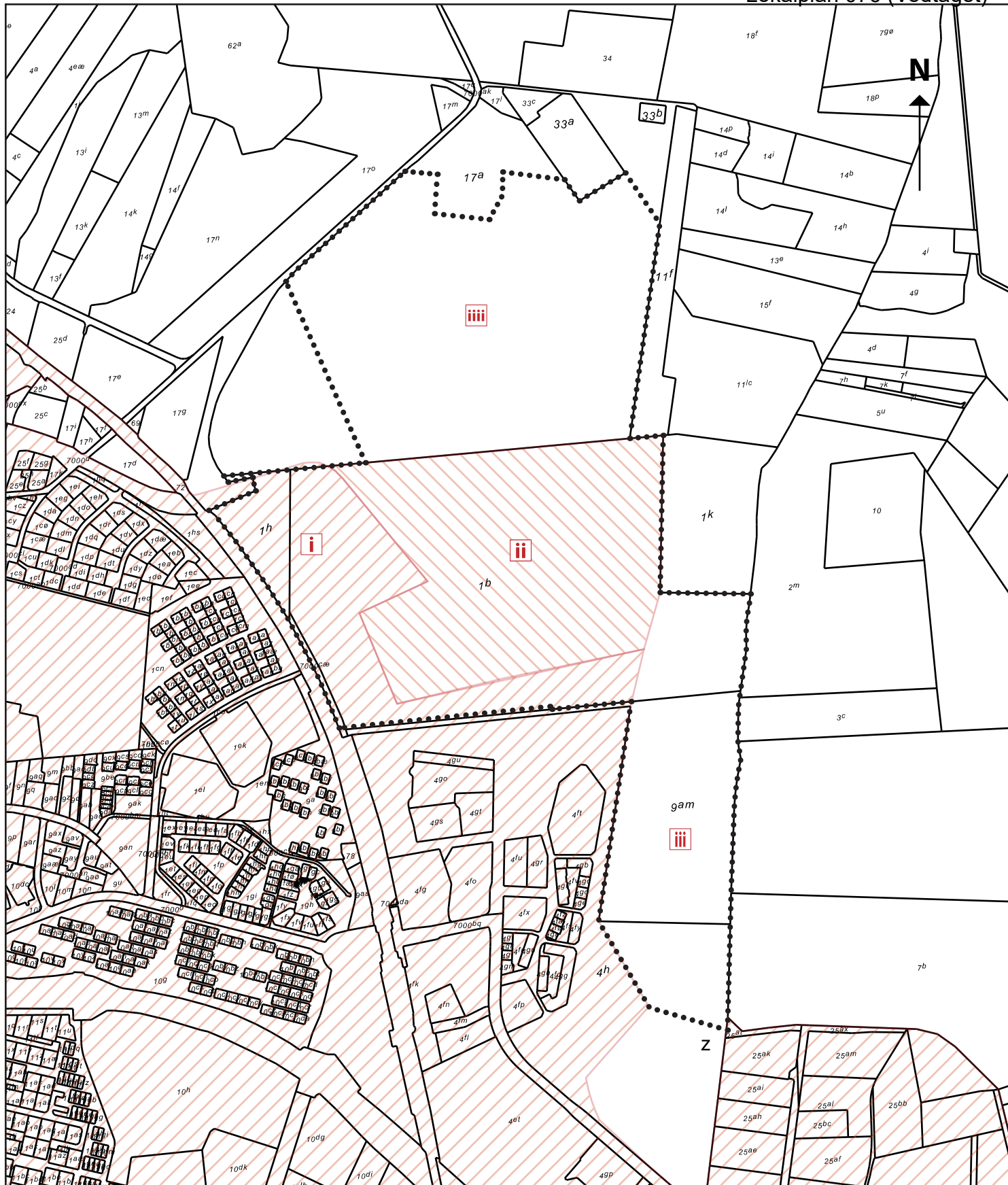


- Lokalplanområde
- Bebyggelse
- Skove og træer

- Søer
- Stenløse Å
- Veje og stier

- Jernbane
- 27 Højdekurver (halve meter, ikke opmålt)
- Matrikelskel

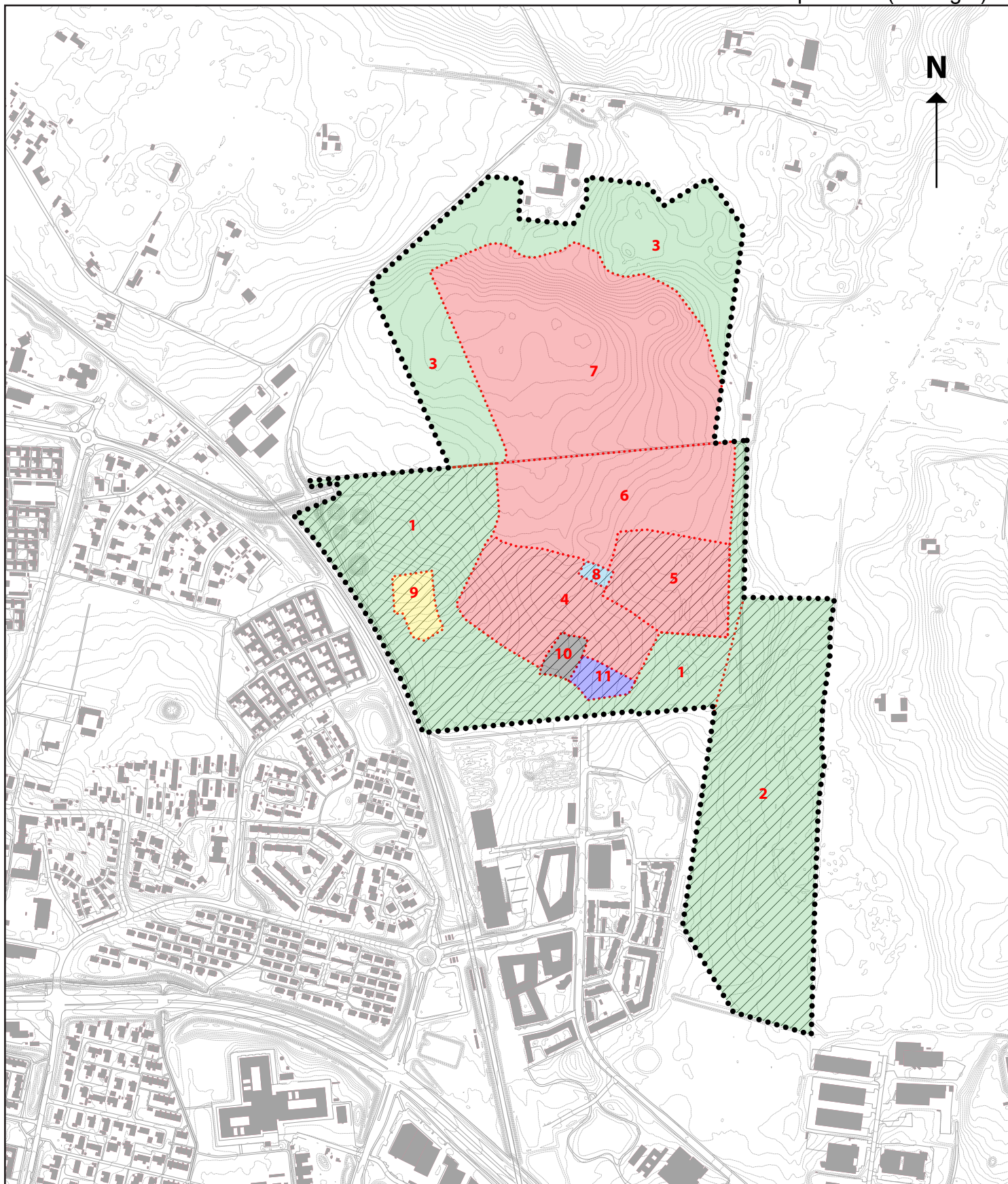




**Kortbilag 2: Zoneforhold og matrikler**  
 Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:8.000 (A4)



- ..... Lokalplanområde
- Eksisterende byzone
- Overføres til byzone
- Landzone med bonusvirkning
- Landzone uden bonusvirkning
- Matrikelgrænser og -numre



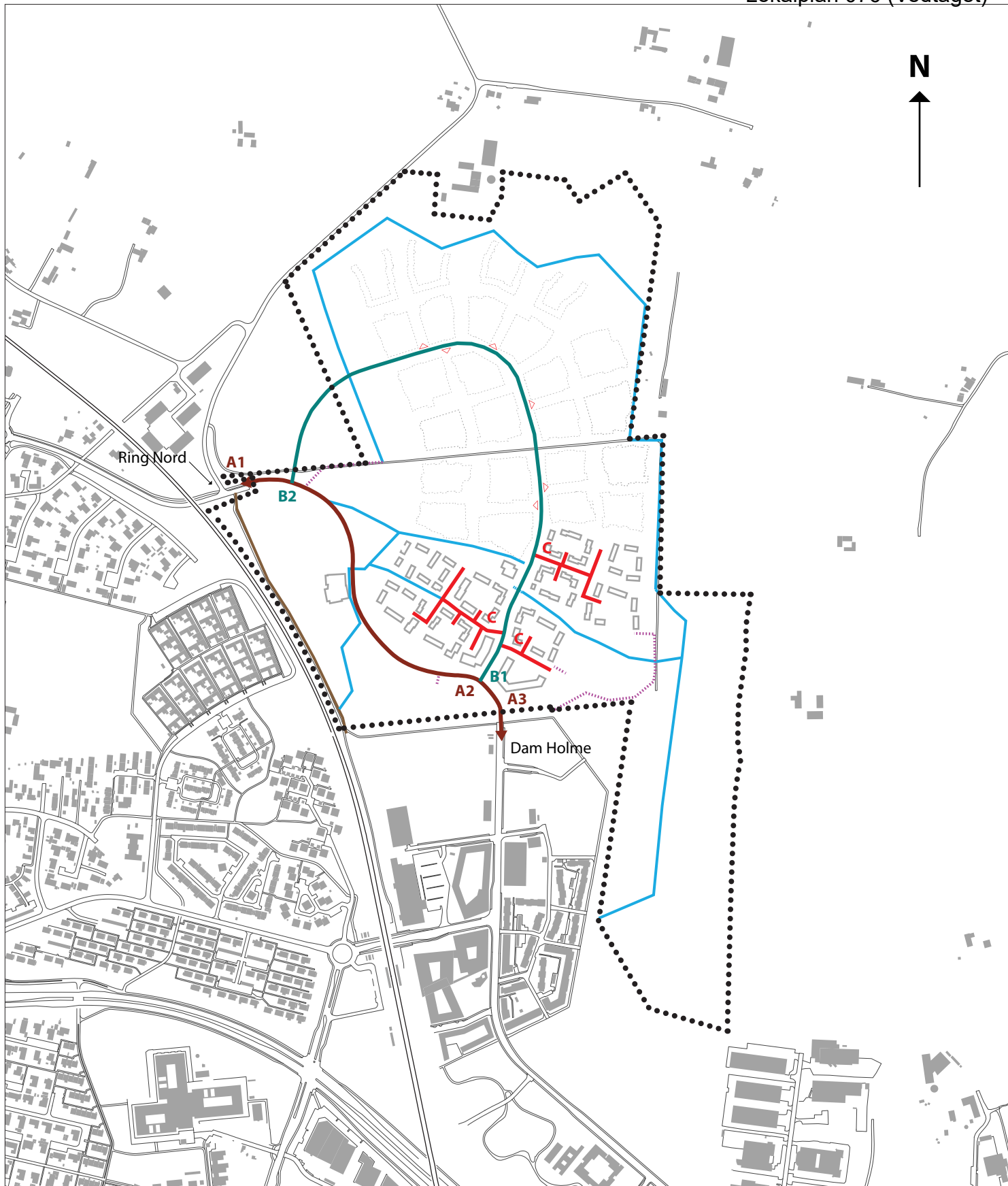
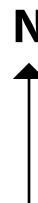
**Kortbilag 3: Delområder**

Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:8.000 (A4)



- Lokalplanområde
- ▤ Delområderne 1-3: Den grønne fletning
- ▨ Delområderne 4-7: Boligområder
- ▨ Delområde 8: Aktivitetshus
- ▨ Delområde 9: Religiøst formål
- ▨ Delområde 10: Område til serviceerhverv
- ▨ Delområde 11: Daginstitution
- ▨ Byggeretsgivende del af lokalplanområdet



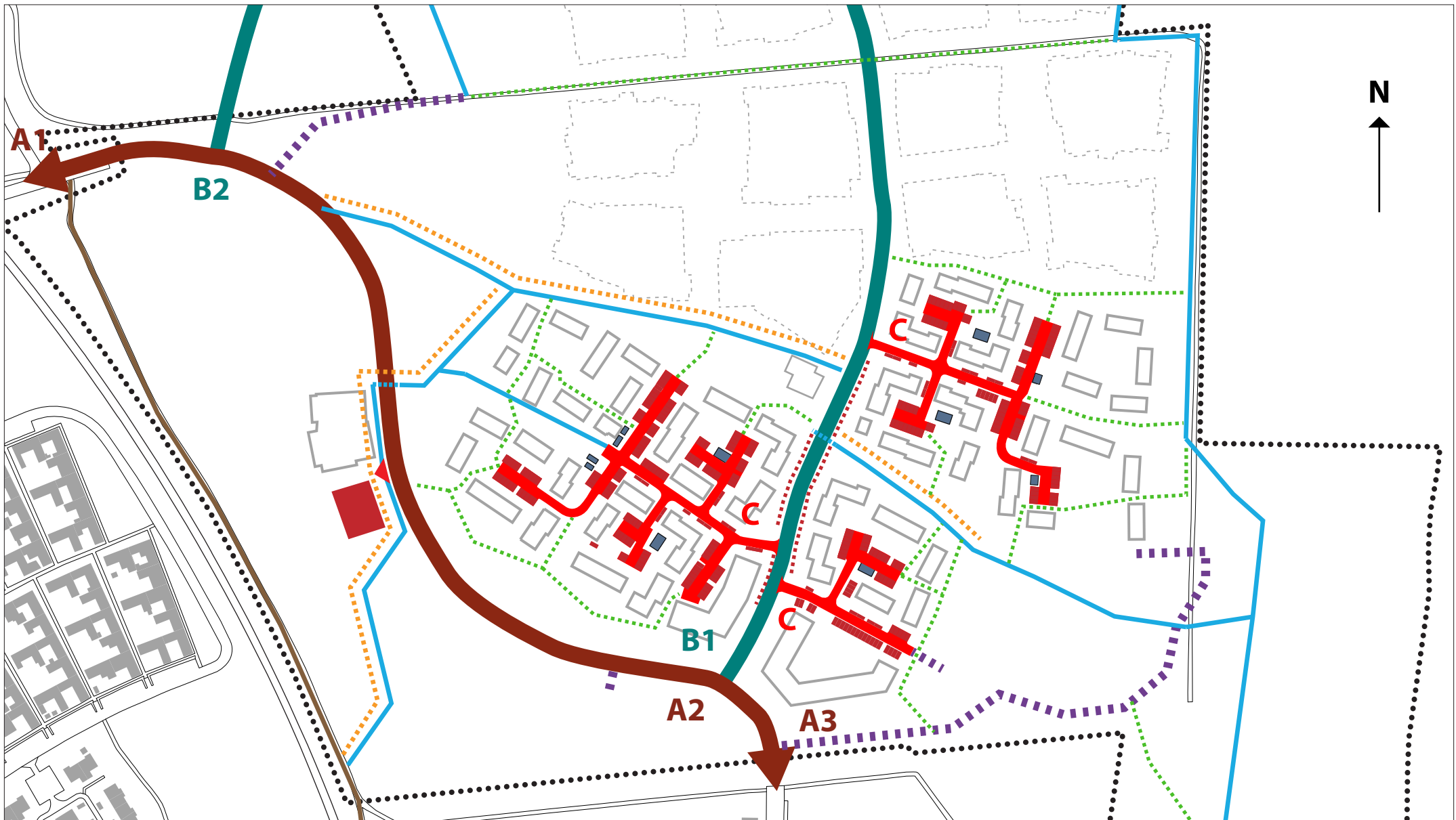


**Kortbilag 4: Veje og stier**

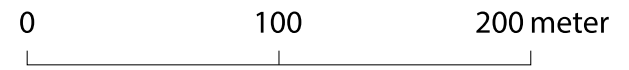
Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:8.000 (A4)



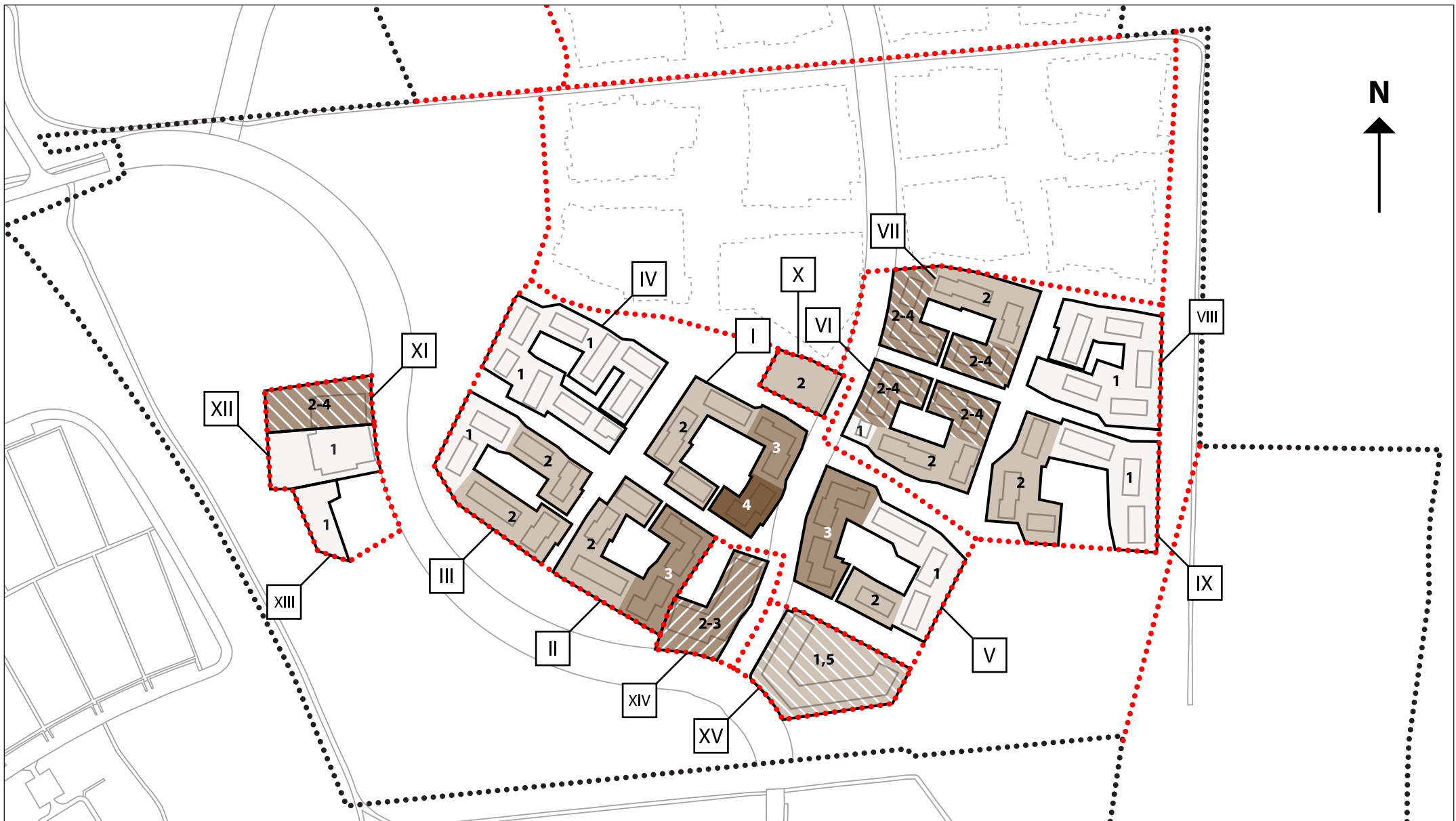
- ..... Lokalplanområde
- Lokal trafikvej (A1-A2-A3)
- Fordelingsvej (B1-B2)
- Boligstræde (C)
- ..... Vej til nedsivningsbassin
- Landskabssti
- Eks. supercykelsti
- ▷ Princip for vejadgange i etape 2



**Kortbilag 5: Veje, stier og parkering i etape 1**  
 Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:3000 (A4)



- |                              |                              |                              |                            |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| ..... Lokalplanområde        | — Boligstræde (C)            | ..... Forbindelsessti        | ..... Bilparkering         |
| — Lokal trafikvej (A1-A2-A3) | — Vej til nedslivningsbassin | — Eksisterende supercykelsti | ■ Miljøstation             |
| — Bygaden (B1-B2)            | — Landskabssti               | — Lys på stier               | ▲ Vejdgang til delområde 9 |



### Kortbilag 6: Byggefelter i etape 1

Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:3000 (A4)



- ..... Lokalplanområde
- ..... Delområdegrænse
- Byggefelt

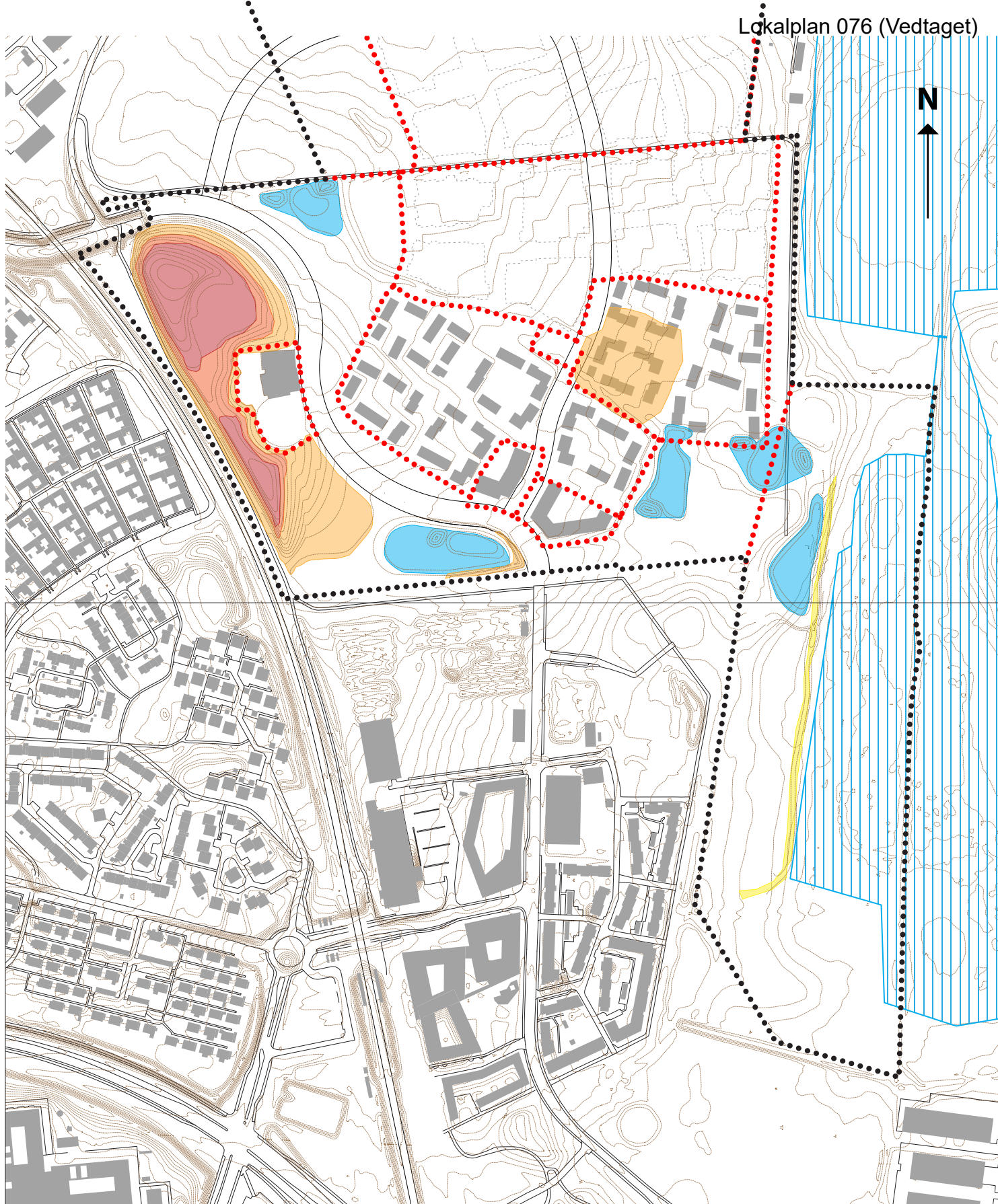
- 4 3-4 etager
- 3 3 etager
- 2-4 2-4 etager

- 2-3 2-3 etager
- 2 2 etager
- 1,5 1,5 etager

- 1 1 etage

Side 89





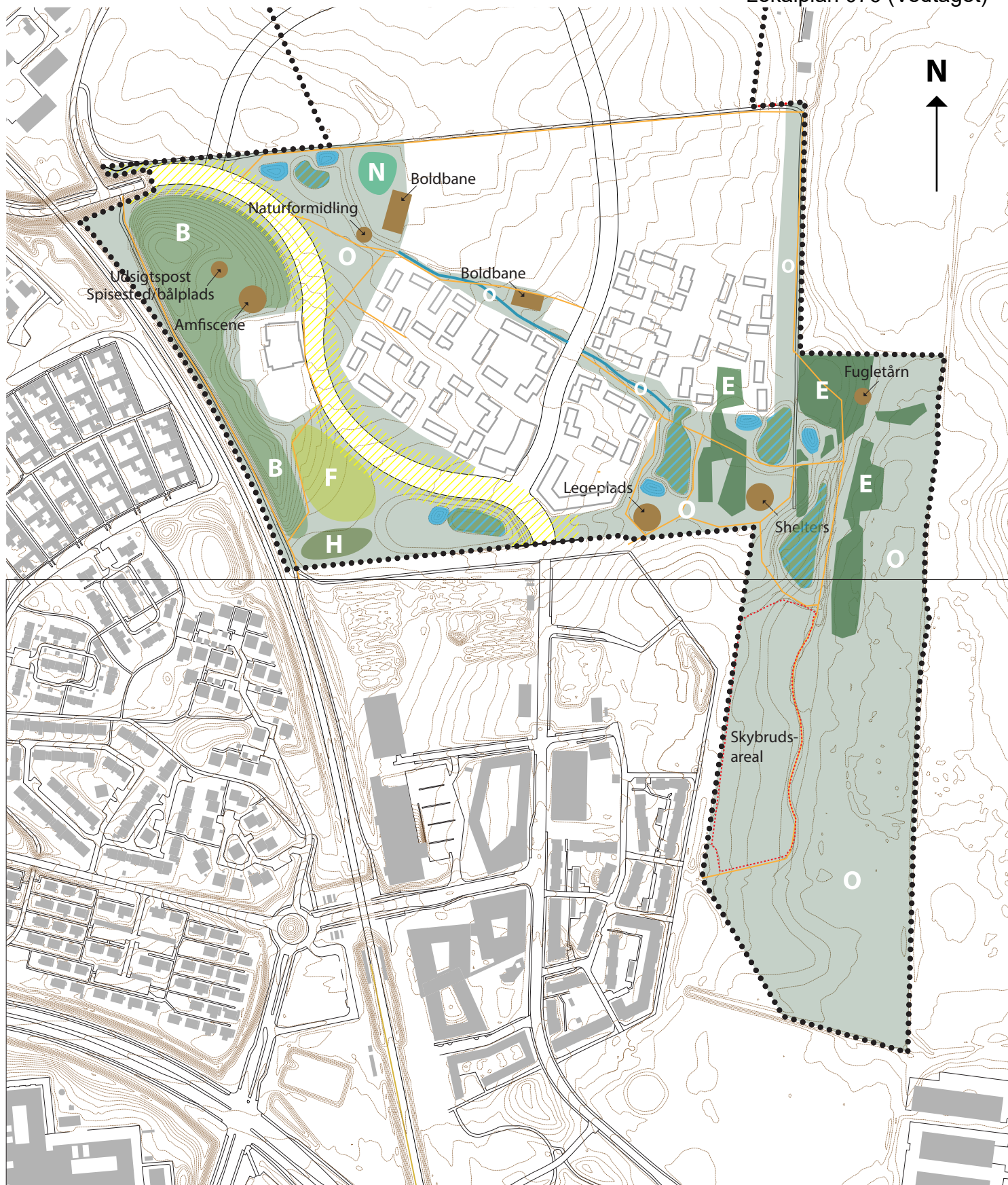
**Kortbilag 7: Terrænregulering**

Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:5.000 (A4)

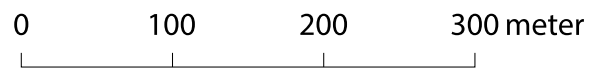
0 100 200 300 meter

- ..... Lokalplanområde
- Terræn hæves højst 5 meter
- Terræn hæves højst 3,5 meter
- Terræn hæves højst 2 meter
- Terræn hæves højst 1,25 meter (dige ved nedsvinningsbassin/skybrudsbassin)
- Terræn sænkes højst 2 meter
- Ingen terrænregulering (lavbundsarealer)





**Kortbilag 8: Grønne fællesområder**  
 Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:5.000 (A4)

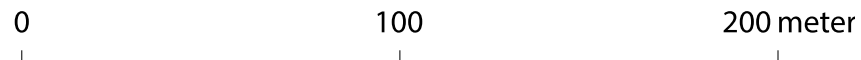


- |                       |                     |  |
|-----------------------|---------------------|--|
| ..... Lokalplanområde | ..... Skybrudsareal | N Nyttehaver   |
| — Stier               | E Eks. skov         | H Hundeskov  |
| ■ Bebyggelse og anlæg | B Blandingskov      | — Princip for åben vandrede                                |
| ■ Nedsivningsbassin   | F Frugtlund         | ■ Område belastet af vejstøj i den grønne fletning (L59B+) |
| ■ Forbassin           | O Overdrev/eng      |  |



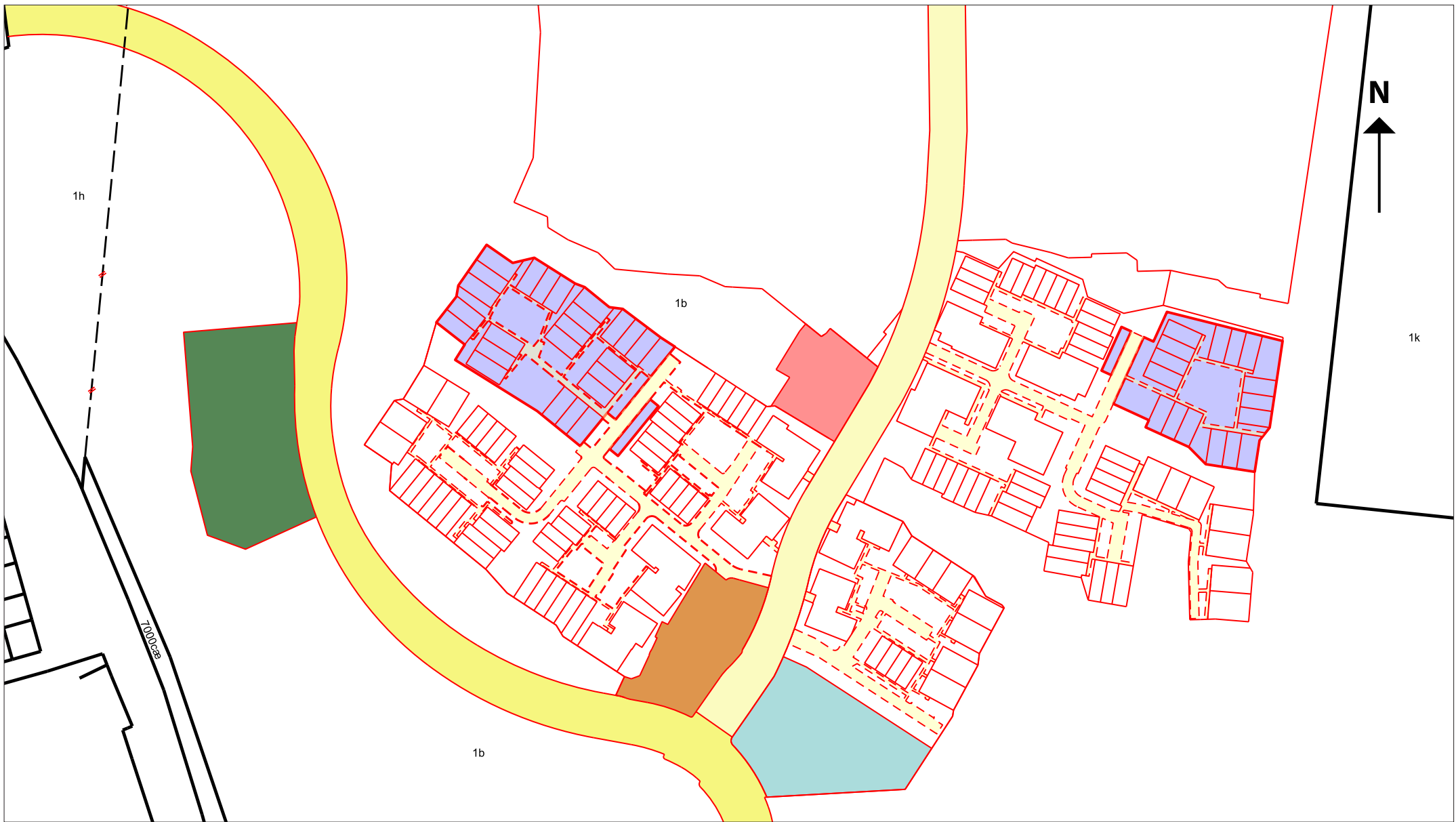


**Kortbilag 9: Ubebyggede arealer i etape 1**  
 Lokalplan 076 for Landskabsbyen, ca. 1:2000 (A4)














- |                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| ..... Principiel ejergrænse    | Grønne fællesarealer                                       | Sekundær bebyggelse, cykeloverdækning      |
| Vej- og parkeringsarealer      | Private haver, lege/opholdspladser, dyrkningshaver og bede | Sekundær bebyggelse, aflåseligt fællesskur |
| Fortov, sti, plads og terrasse | Sekundær bebyggelse, fælleshus/orangeri                    | Sekundær bebyggelse, miljøstation          |
| Fælleshus                      |  | Sekundær bebyggelse, drivhus               |
|                                |  | Sekundær bebyggelse, skur                  |





### Kortbilag 10: Principiel udstykningsplan










Lokalplan 076 for Landskabsbyen

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  Daginstitution |  Religiøse formål   |  Privat fællesvej              |  Princip for udstykning |
|  Serviceerhverv |  Seniorbofællesskab |  Eksisterende skel             |  Princip for vejdlæg    |
|  Aktivitetshus  |  Offentlig vej      |  Forslag til skel, som slettes |  |

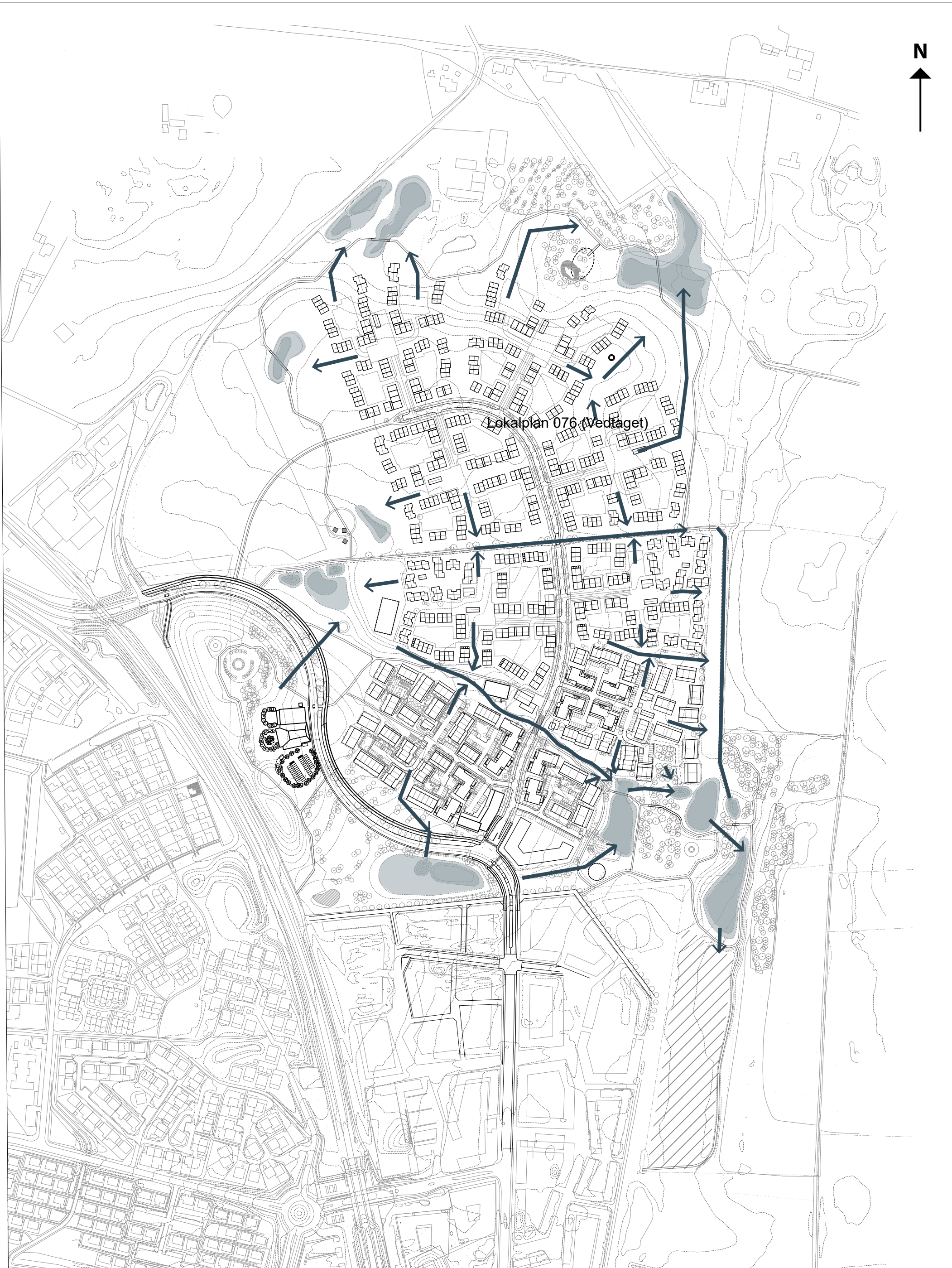


**Kortbilag 11: Kantzoner**  
Lokalplan 076 for Landskabsbyen

De forskellige haver/kantzone typer tager hensyn til indgangssiden, solorientering og placering af opholdsrum/køkken i boliger. En smal privat have/kantzone mod nord skal altid suppleres med en bred halvprivat have/kantzone møde syd.

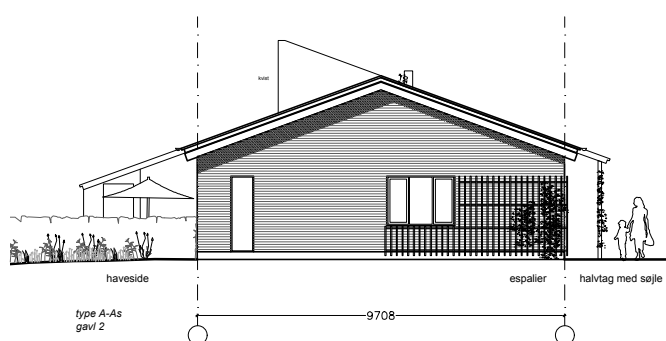
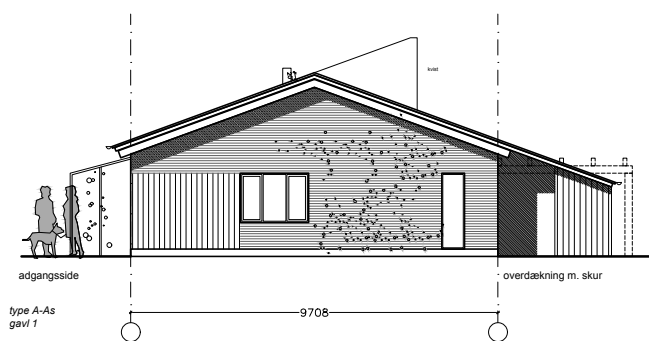
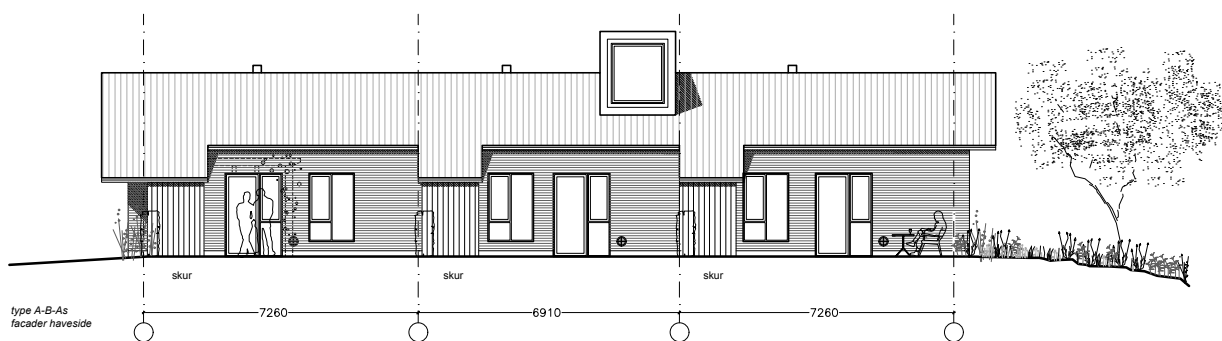
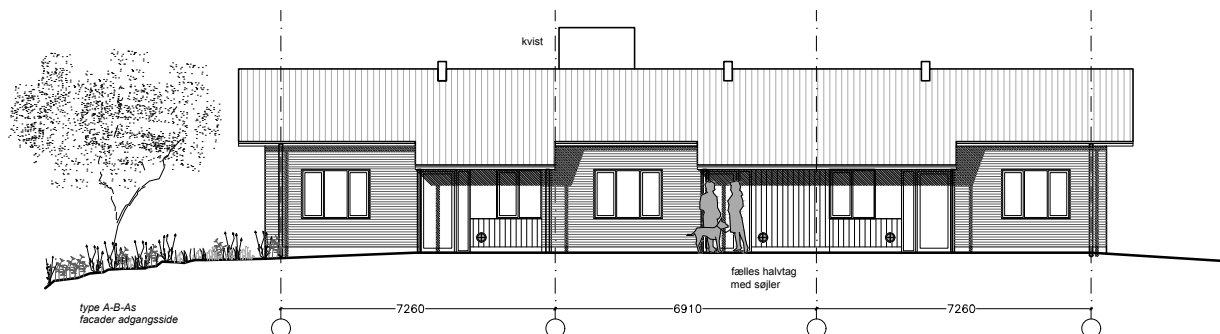
-  Indgang
-  K1: Smal havezone mod nord (mindst 1,6 meter).
-  K2: Bred indgangszone mod syd (mindst 3,6-5,2 meter)
-  K3: Bred privat havezone (mindst 3,6 meter)
-  K4: Indgangszone mod gårdrum/vej (mindst 1,6-3,6 meter)
-  K5: Kant/havezone mod gårdrum (mindst 3,6 meter)
-  K6: Kantzone mod bygade (mindst 3,6 meter)
-  K7: Kantzone mod boligstræde (mindst 1,6 meter)
-  K8: Kantzone mod boligstræde (mindst 3,6 meter)





**Kortbilag 12: Blå struktur**  
Lokalplan 076 for Landskabsbyen

-  Vandets vej
-  Bassinbund
-  5-årsregnhændelse
-  Skybrudsareal





# Bilag 13.2 - Bygningstype A (et plan) variation

## Fastlagte principper for bygningskroppen



Taghældninger:  
min 20 grader max 35 grader



Bygningsdybde:  
max 10,5 meter ex skure

## Variationsprincipper for bygningskroppen



Op til 4 bolger  
Ingen forskydning



Mulighed for forskydning  
Vertikal forskydning ved for-  
rømpning



Mulighed for forskydning  
Horisontal forskydning ved for-  
rømpning



Mulighed for forskydning  
Horisontal og vertikal forskydning

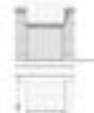
## Variationsprincipper/muligheder for bygningsselementer



Kvæd  
Med mere end 2 bolger



Haktaget



Integreret skur



Placat pergola



Variation i hovedflere



Variation i afstande af elementer til  
sæmle eller engspalte

## Variationsprincipper/muligheder i materialsammensætning



**Bilag 13.2: Bygningstype A (et plan), variation**  
Lokalplan 076 for Landskabbyen.



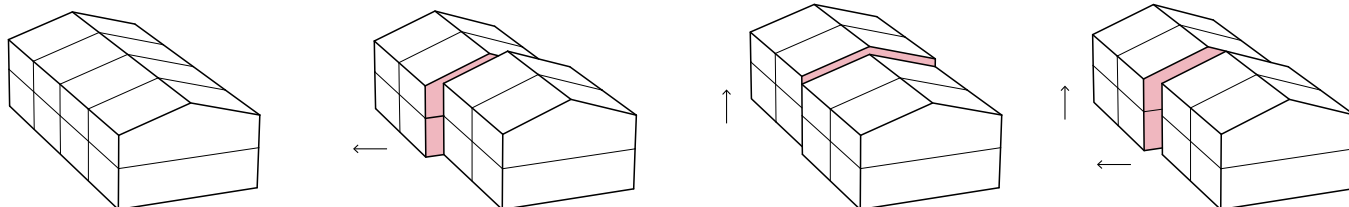
Fastlagte principper for bygningskroppen



Taghældninger:  
min 20 grader max 35 grader

Bygningsdybder:  
max 11,5 meter

Variationsprincipper for bygningskroppen



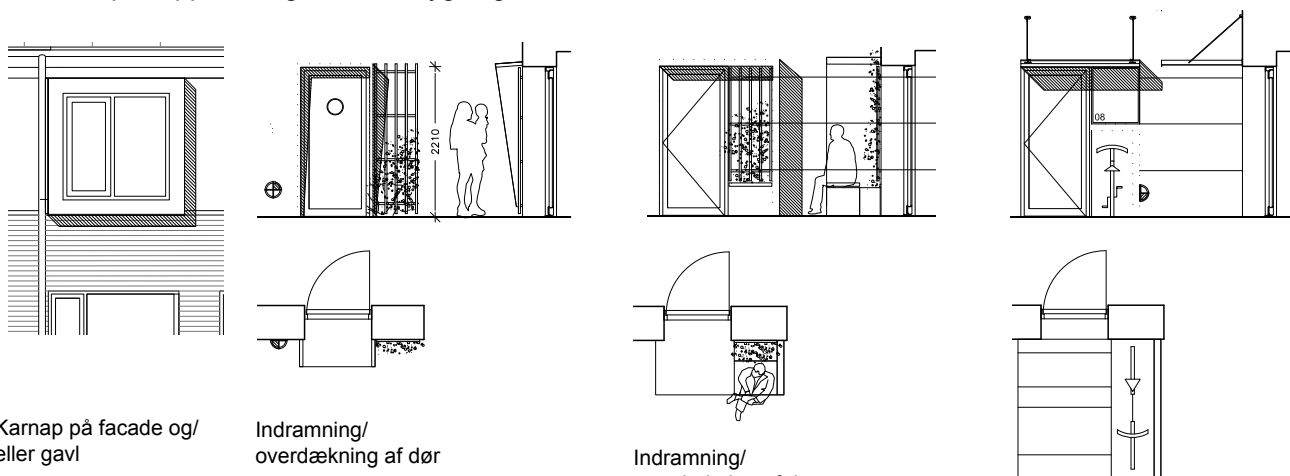
Op til 4 boliger:  
Ingen forskydning

Mulighed for forskydning:  
Vertical forskydning ved ter-  
rænspring

Mulighed for forskydning:  
Horizontal forskydning ved ter-  
rænspring

Mulighed for forskydning:  
Horrisoltal og vertical forskydning

Variationsprincipper/muligheder for bygningselementer



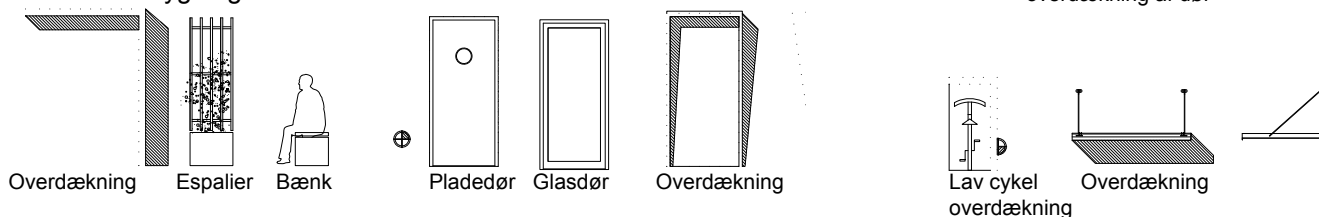
Karnap på facade og/  
eller gavl

Indramning/  
overdækning af dør

Indramning/  
overdækning af dør

Indramning/  
overdækning af dør

Variation af bygningselementer



Overdækning

Espalier

Bænk

Pladedør

Glasdør

Overdækning

Lav cykel  
overdækning

Overdækning

Variationsprincipper/muligheder i materialesammesætning

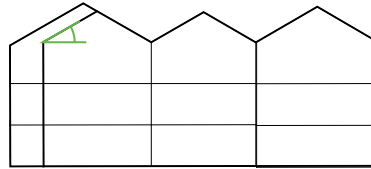
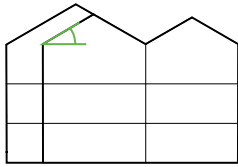


Princip for opdeling af materialer på facader

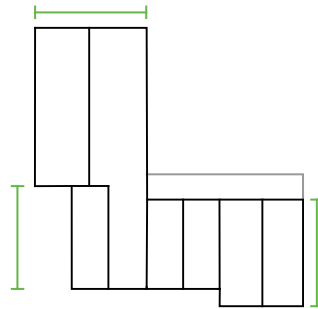
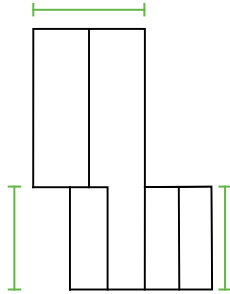




Fastlagte principper for bygningskroppen

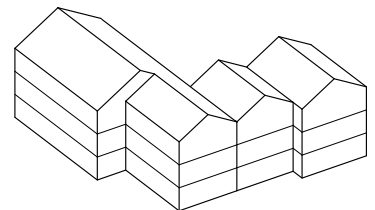
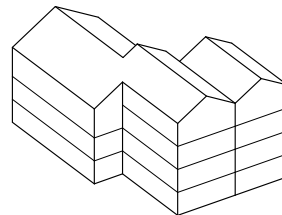
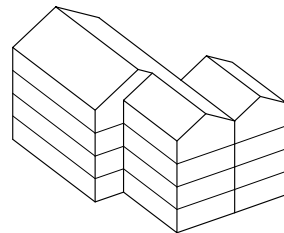
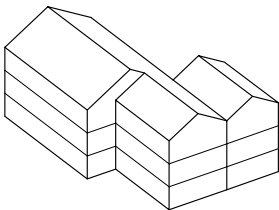


Taghældninger:  
Min 20 grader max 35 grader



Bygningsdybder:  
12,5 meter ex altan/altangang

Variationsprincipper for bygningskroppen



3 etager - 4 lejligheder  
Forskydning ved trappeopgangen

4 etager - 4 lejligheder  
Forskydning ved trappeopgangen

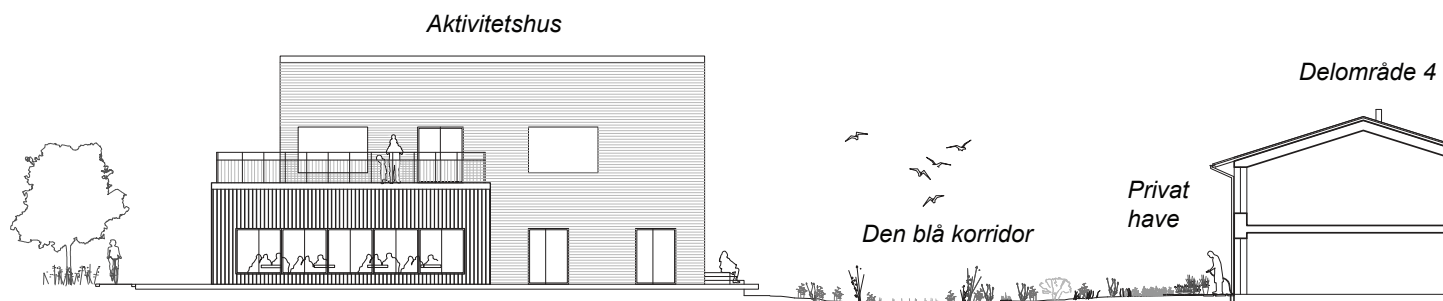
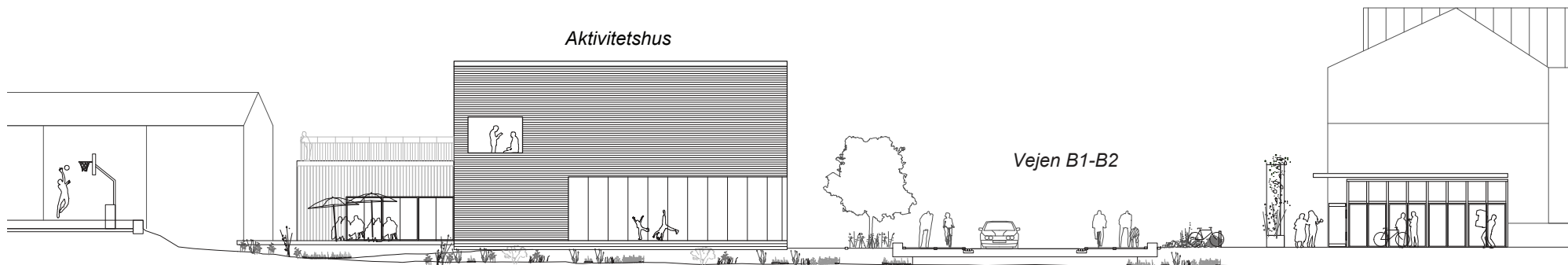
3 og 4 etager - 4 lejligheder  
Forskydning ved trappeopgangen

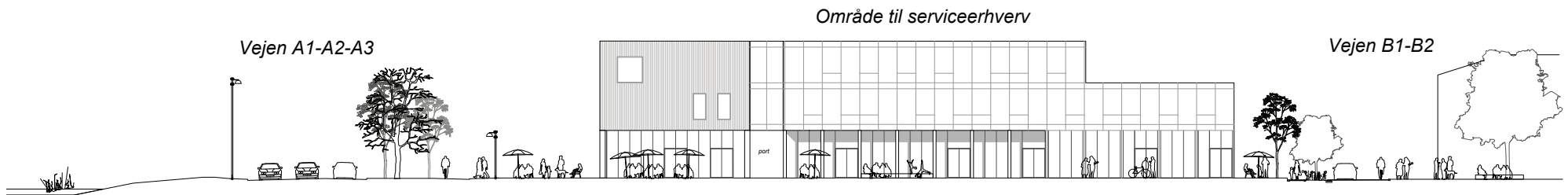
3 etager - 5 lejligheder  
Forskydning ved trappeopgangen samt  
forskydningen i facaden

Variationsprincipper/muligheder i materialesammesætning

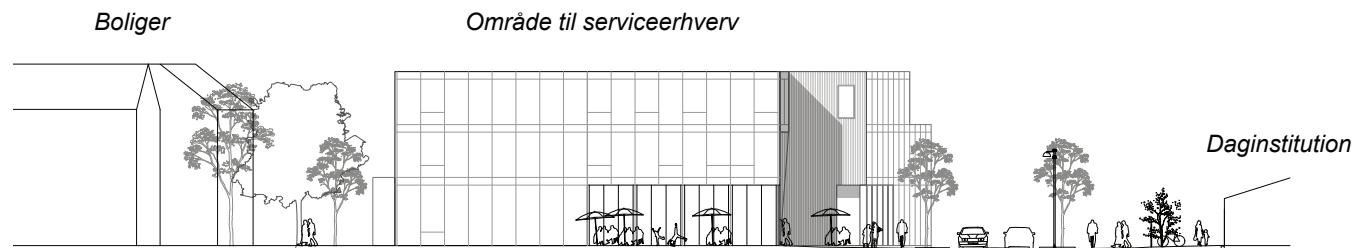


Princip for opdeling af materialer på facader





Facade mod øst (vejen B1-B2)



Facade mod syd (vejen A1-A2-A3)



Stueetagen indrettes med mindst 75% publikumsorienterede funktioner mod vejen B1-B2 (bygaden).  
 Dele af facaden vil være tilbagetrukket, så den skaber en overdækning til de publikumsorienterede funktioner i stueetagen.  
 Der laves en port, så der skabes en forbindelse mellem de publikumsorienterede funktioner mod vejen B1-B2 og de bagvedliggende funktioner.



Facadeudsnit, 1:300



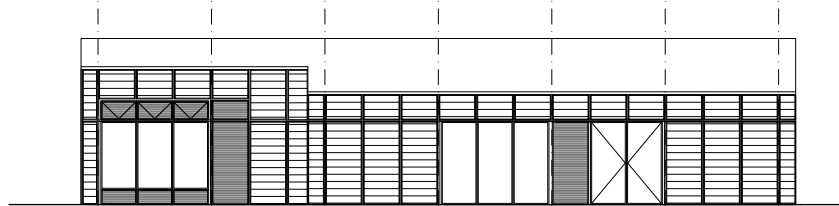
Facadeudsnit, 1:150

# Bofællesskab fælleshus

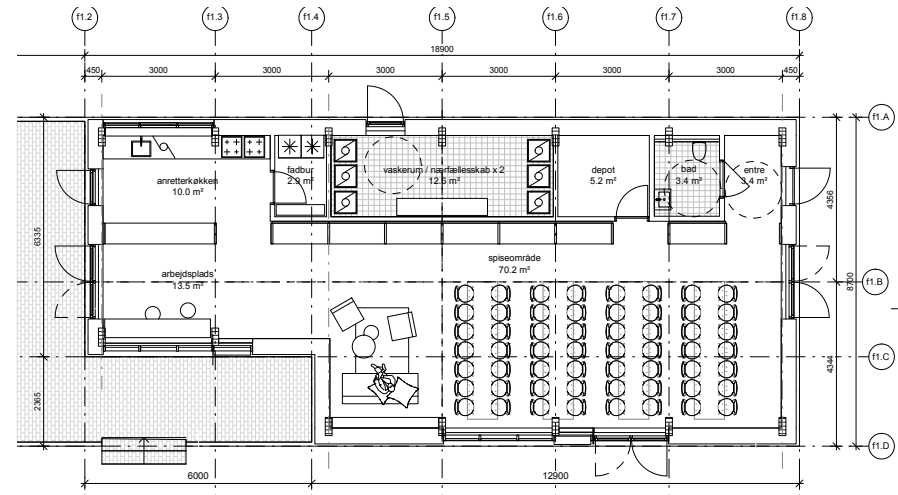
Fælleskøkken aktivitetshus 140 m<sup>2</sup>

Funktioner i fælleshus:

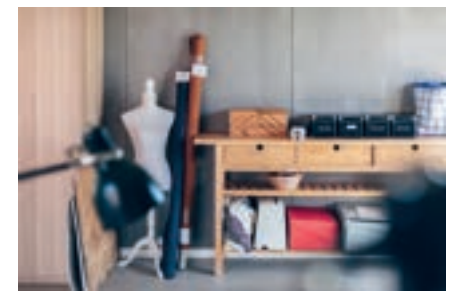
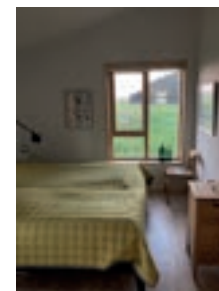
Fælleskøkken, fællesspisningssal,  
bibliotekshjørne, arbejdsplads, værk-



Eksempel på facade



Eksempel på plan 1:200



Eksempel på udformning af fælleshuse i bofællesskaberne

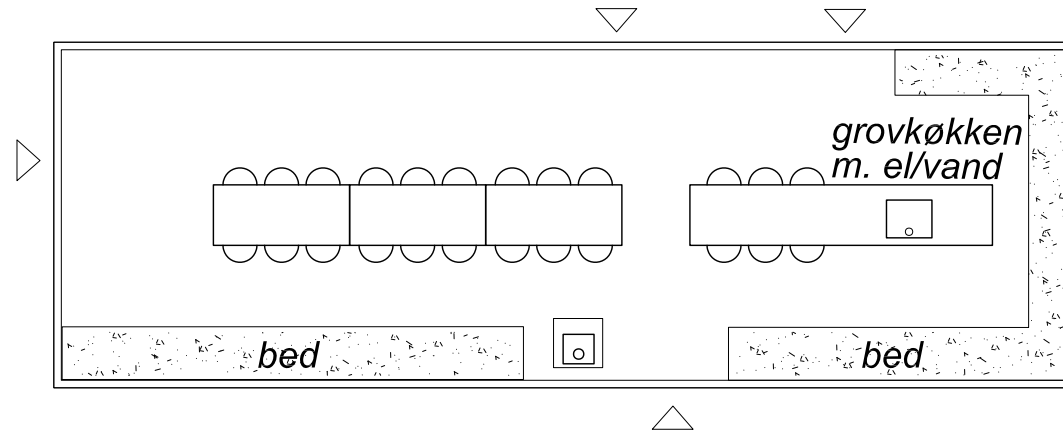
## Bilag 14.4: Fælleshus til bofællesskab

Lokalplan 076 for Landskabsbyen, (A4)



Orangeri med udekøkken ca 60 m<sup>2</sup>

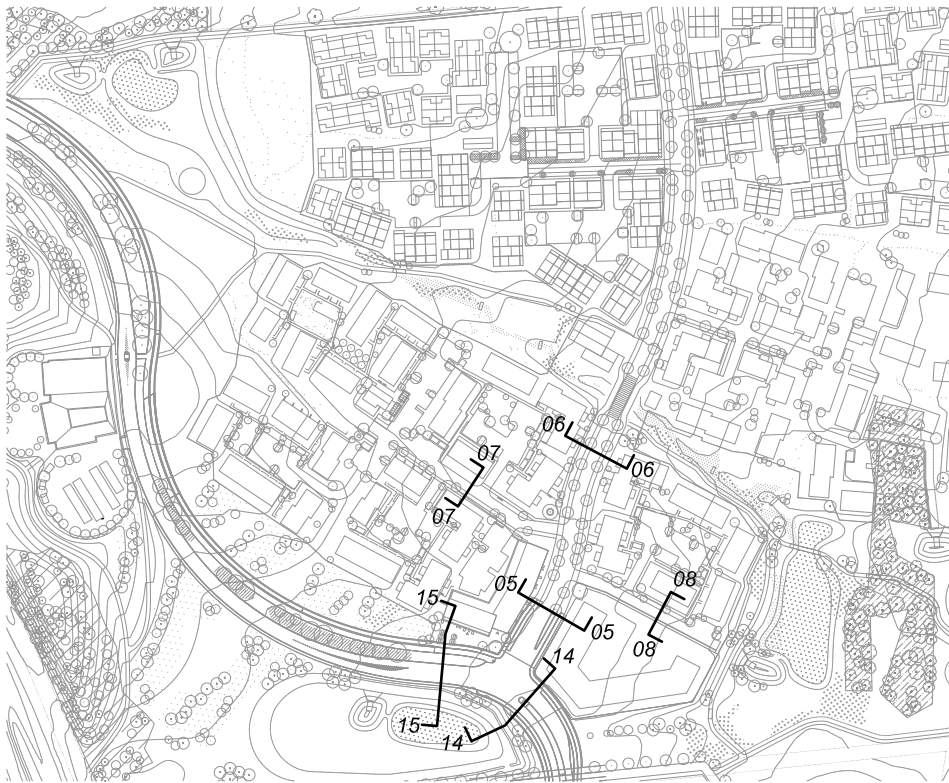
## Orangerier - torve



Eksempel på plan for orangeri 1:100



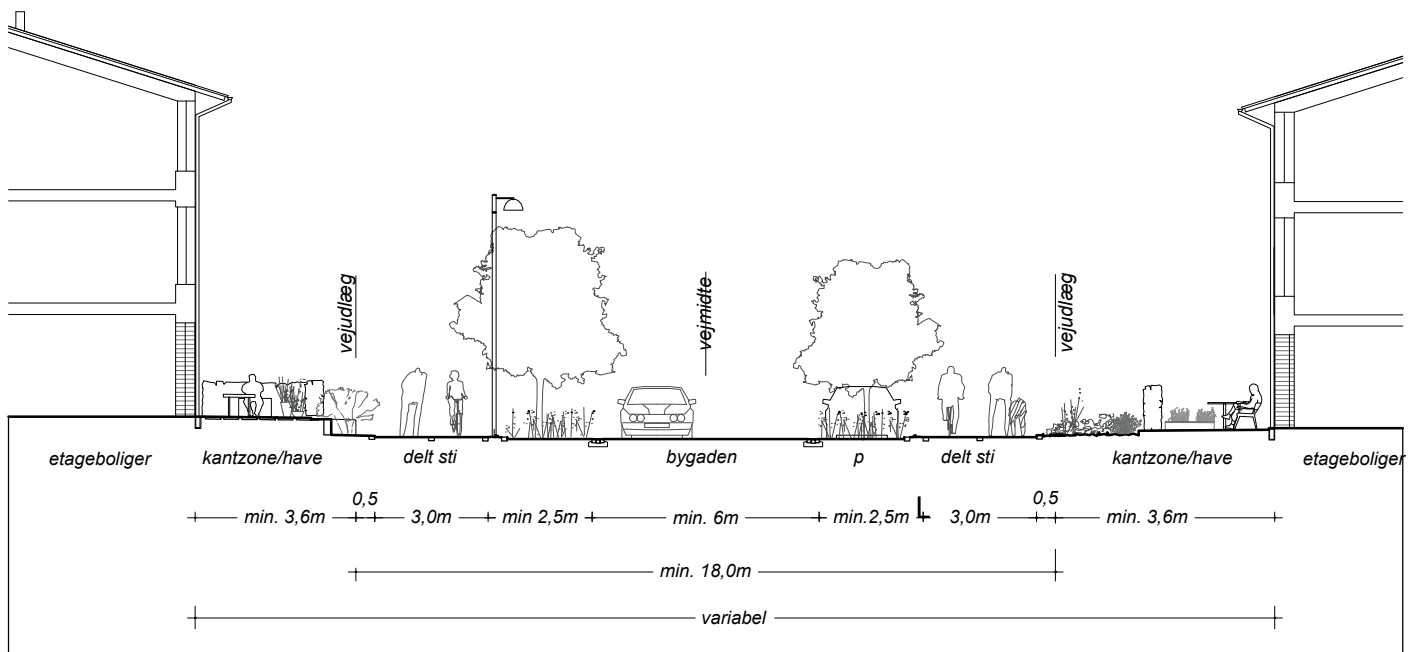
Eksempel på udformning af orangeri på torvene



Plan 1:4.000, oversigt over vejsnit

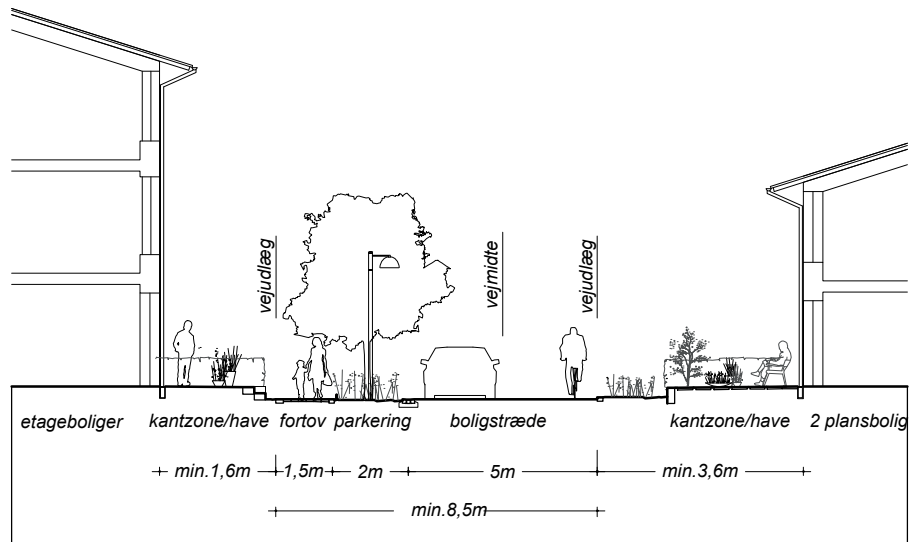


Snit 5 ved område til serviceerhverv og daginstitution

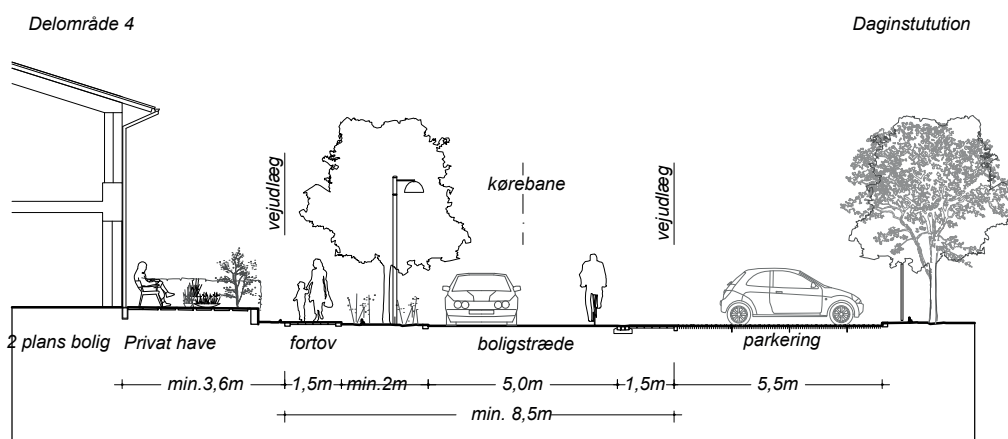


Snit 6 ved etageboliger

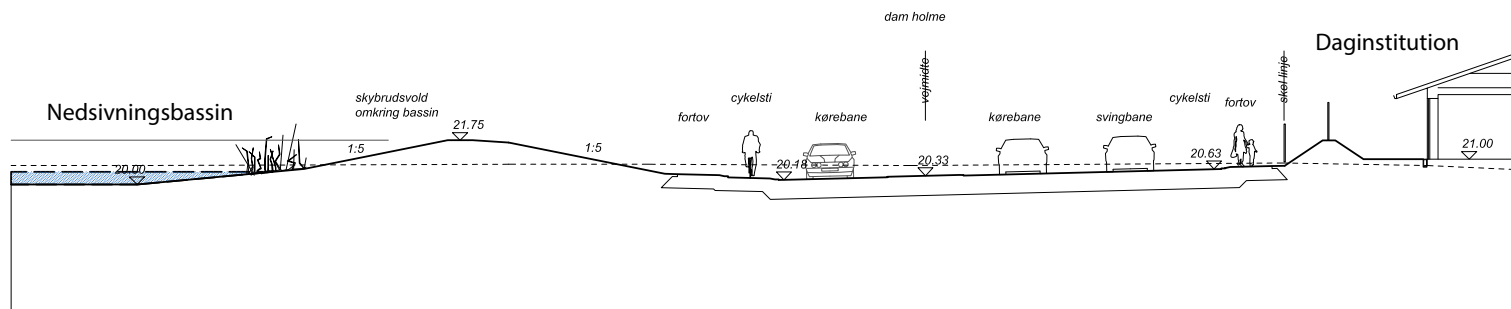




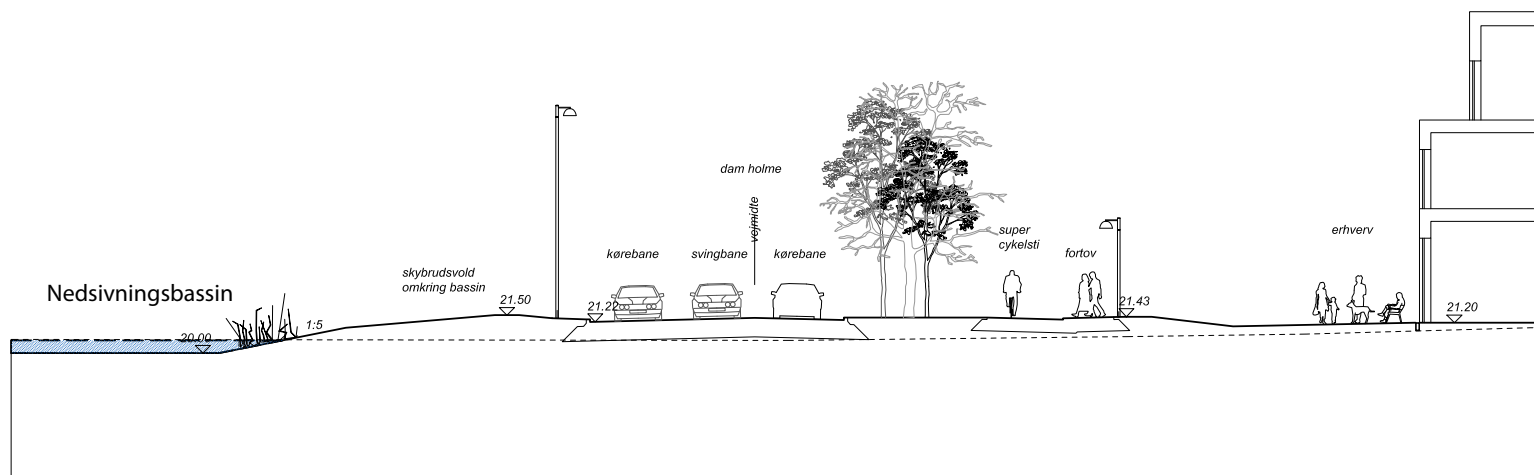
Snit 7 i boligstræde vest



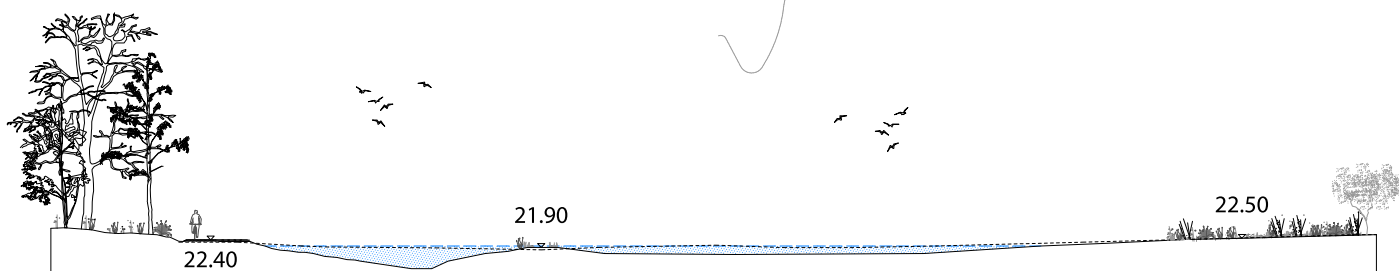
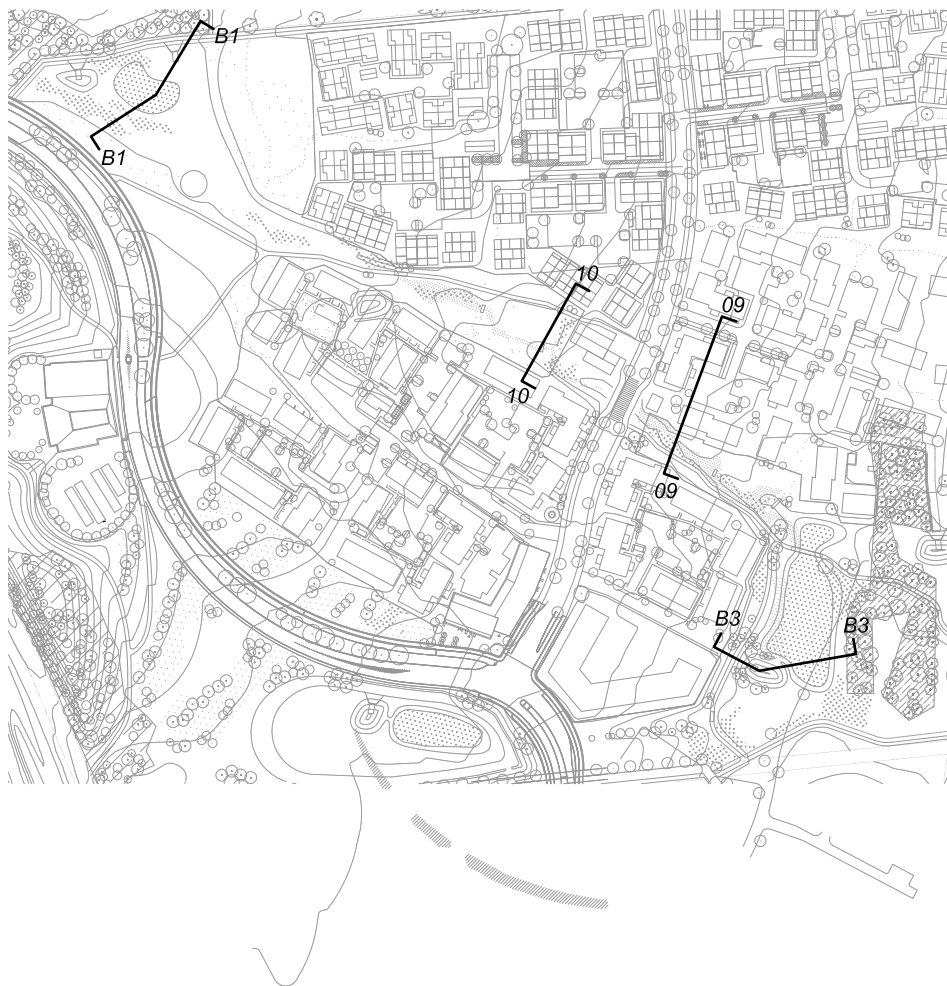
Snit 8 i boligstræde øst med parkering



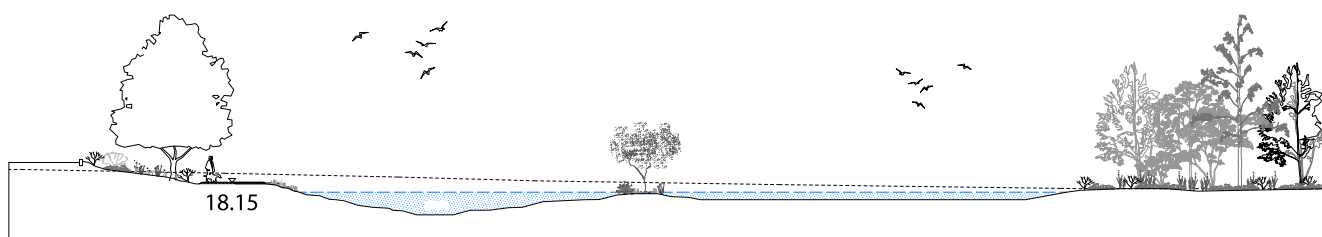
Snit 14, 1:300



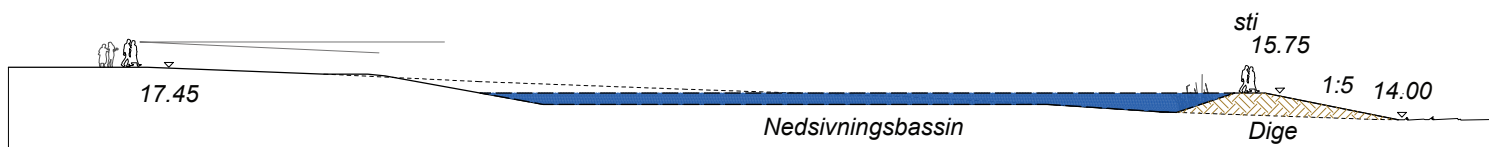
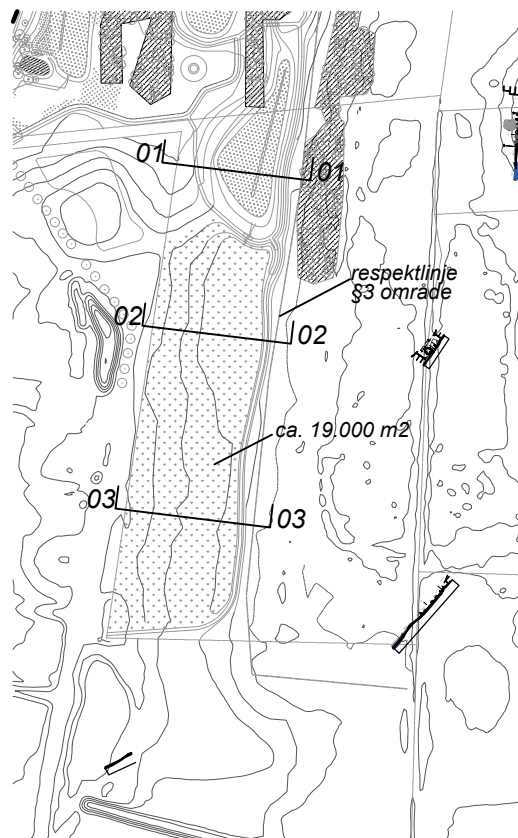
Snit 15, 1:300



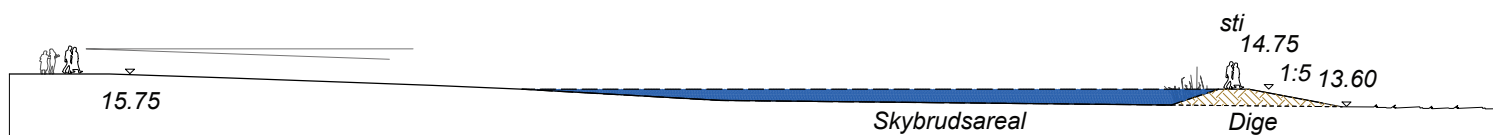
Snit B1. Fremtidigt terræn (eksisterende terræn vist med stiplede linje).



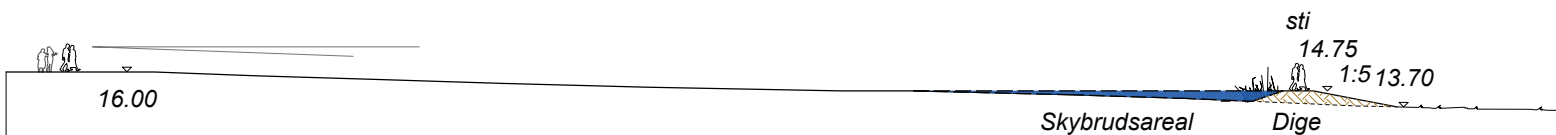
Snit B3. Fremtidigt terræn (eksisterende terræn er vist med stiplede linje).



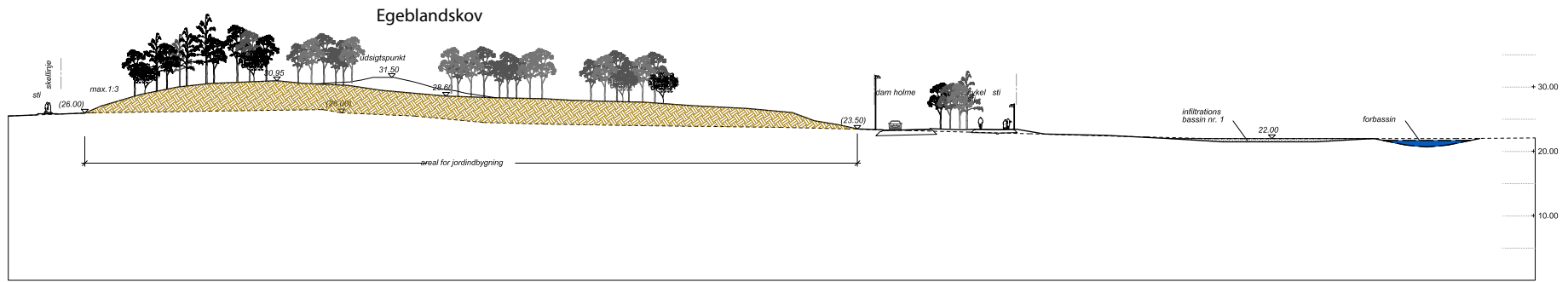
Snit 01



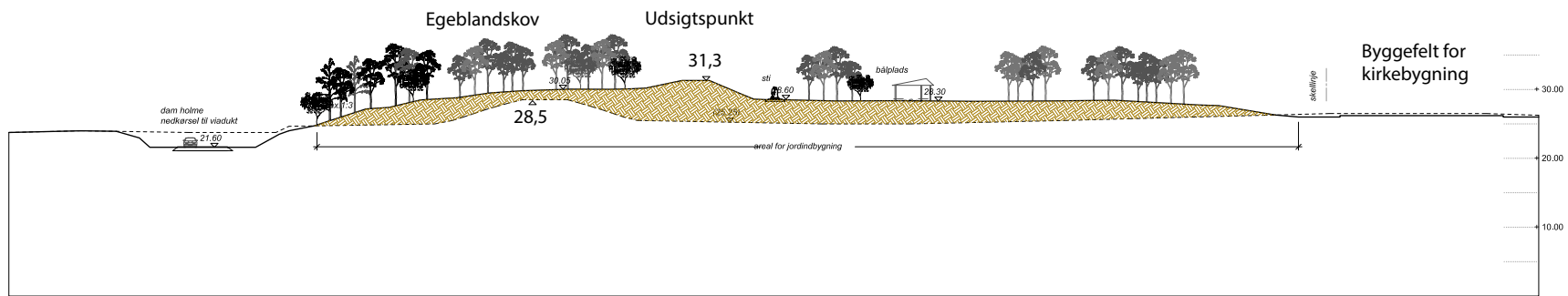
Snit 02



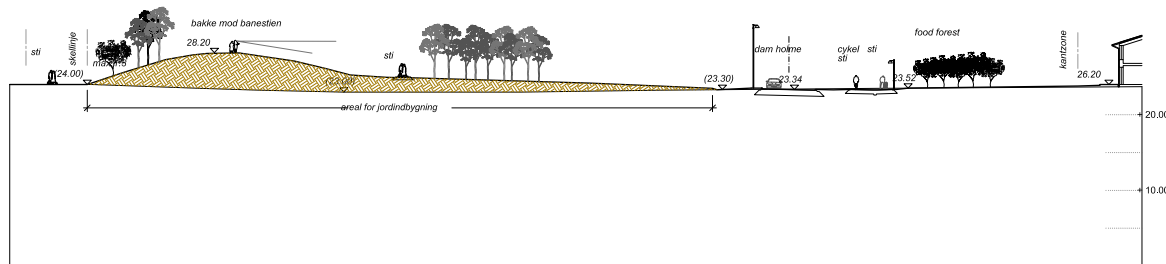
Snit 03



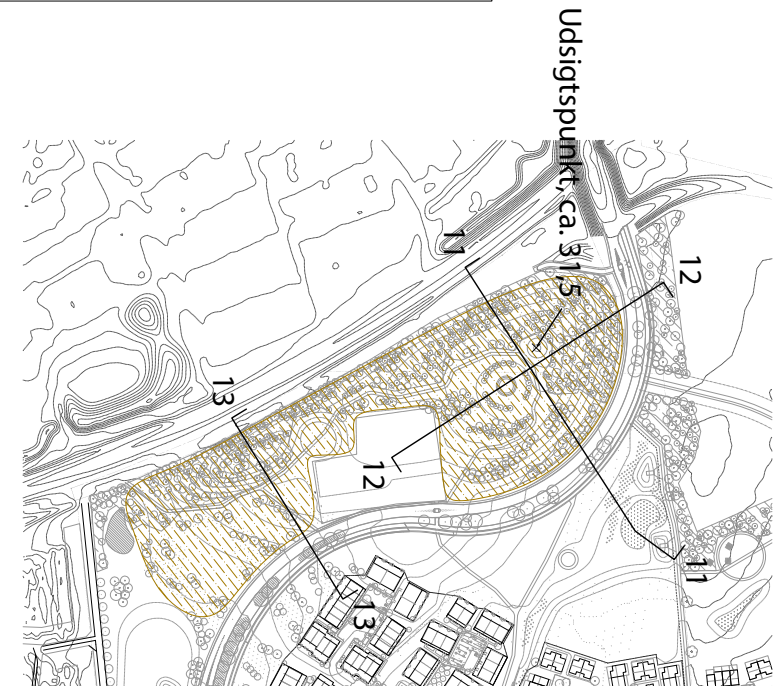
Snit 11. Fremtidig terræn (eksisterende terræn vist med stiplede linje).



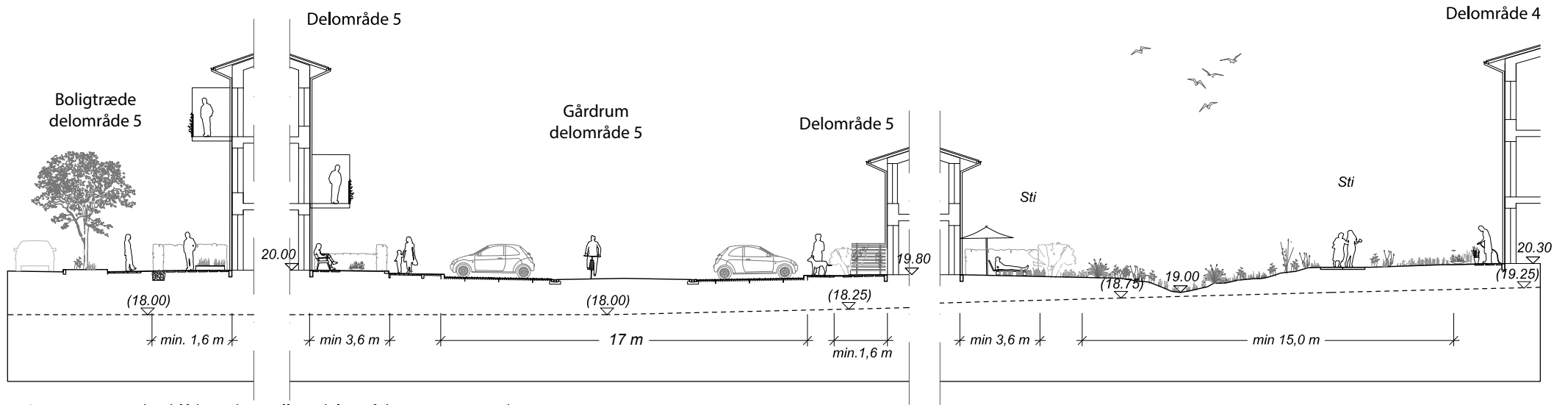
Snit 12. Fremtidig terræn (eksisterende terræn vist med stiplede linje).



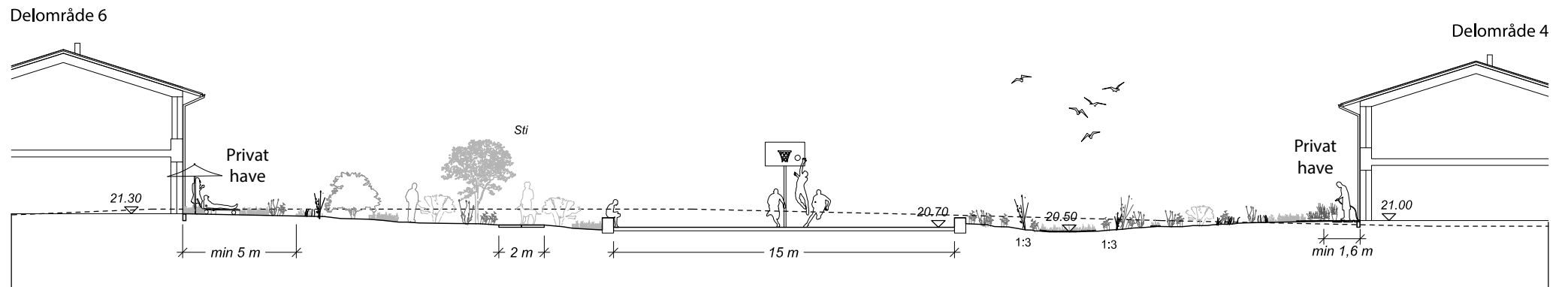
Snit 13. Fremtidig terræn (eksisterende terræn vist med stiplede linje).



Lokalplan 076 (Vedttaget)



Snit 9 gennem den blå korridor mellem delområde 5 og 4 set mod øst



Snit 10 gennem den blå korridor mellem delområde 6 og 4 set mod øst