



# Lokalplan nr. 074



*Vedtaget den 30.08.2023*

**Søagerhusene**

Egedal



# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	4
Baggrund og formål .....	5
Området .....	6
Lokalplanens indhold .....	11
Anden planlægning og lovgivning .....	15
Servitutter .....	22
Bestemmelser .....	23
1. Formål .....	24
2. Område- og zonestatus .....	25
3. Arealanvendelse .....	26
4. Udstykning .....	27
5. Veje, stier og parkering .....	28
6. Tekniske anlæg .....	31
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	32
8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	35
9. Skiltning og reklamering .....	37
10. Ubebyggede arealer .....	38
11. Forudsætninger for ibrugtagning .....	44
12. Grundejerforening .....	46
13. Ophævelse af lokalplan .....	47
14. Retsvirkninger .....	48
Kort og bilag .....	49
Bilag 0 - Miljøklasser .....	50
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning .....	59
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	60
Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering .....	61
Kortbilag 4 - Ubebyggede arealer .....	62
Kortbilag 5 - Illustrationsplan .....	63
Kortbilag 6 - Udstykning .....	64
Miljøscreening .....	65
Kommentarer til forslaget .....	67
Status og proces .....	68

## 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 af 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. Planloven fastlægger, 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 i et område.

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 planer for kommunens fysiske planlægning.

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 række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Kravene 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 i lokalplanens område.

## 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 et 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 den. 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

Efter lukningen af Søagerskolen i 2019 blev der igangsat et udviklingsarbejde med henblik på at omdanne området til at huse en bredere vifte af funktioner end hidtil, herunder også boliger. Dette arbejde mandede ud i vedtagelsen af lokalplan 64 i 2021.

Et nyt Byråd besluttede i 2022 at ændre i rammerne for, hvordan området skal udvikles, herunder at en større del af området skal fastholdes som offentligt område og at bebyggelsens højde skal reduceres til højst 2 etager. Lokalplan 074 følger op på denne beslutning.

Ændringen indebærer primært, at lokalplanområdet med lokalplan 074 er udvidet til også at omfatte den eksisterende daginstitution, at der udlægges et areal på ca. 5500 m<sup>2</sup> til rekreativ anvendelse i den nordlige del af området, og at ny boligbebyggelse reduceres fra højst 3 til højst 2 etager.

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for, at området udvikles som et grønt og attraktivt byområde med tæt-lav og etageboliger, indendørs og udendørs fællesfaciliteter og servicefunktioner, daginstitution og offentligt tilgængelige grønne friarealer. Området disponeres desuden, så det medvirker til at fremme fællesskaber i det større lokalområde.

# Området

## Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

## Område og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter den tidligere Søgerskole med tilhørende udearealer, daginstitutionen Regnbuen og del af en sti. Lokalplanens areal udgør ca. 3,8 ha. Lokalplanområdet ligger ved den sydvestlige afgrænsning af Smørumnedre og er omgivet af by på tre sider, mens der er åbent land mod syd. Området afgrænses mod øst af Råbrovej, mod syd af Skebjergvej og mod nord af en offentlig sti. Mod vest grænser området op til boligbebyggelser. Den omkringliggende bebyggelse består primært af parcel- og rækkehuse i 1-2 etager. Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området ved daginstitutionen Børnehuset Regnbuen i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres dette område til byzone.

## Områdets udvikling





Historisk kort 1953-1976.

Søgerskolen blev opført i 1959 og lå dengang for sig selv på landet, så børn fra de to landsbyer Smørumnedre og Smørumovre havde lige langt til skole. Siden voksede især Smørumnedre, så Søgerskolen endte med at blive en integreret del af byen. De første skolebygninger blev opført i 1959. Siden er skolen udbygget flere gange, ligesom renoveringer også har ændret på arkitekturen. Daginstitutionen Regnbuen blev opført i 1991 og udbygget i 2021.

## Eksisterende forhold

Området er hidtil anvendt til en skole og en daginstitution. Skolen er i dag lukket.





1. Skolen set fra Råbrovej. 2. kig fra Råbrovej. Institutionen nord for lokalplanområdet ses til højre og skolen til venstre. 3. Bålhytte set fra Råbrovej. 4. Skolen set fra Råbrovej. Institutionen nord for lokalplanområdet ses til højre og skolen til venstre.

Den samlede bebyggelse i området udgør knap 9.300 m<sup>2</sup>. Skolen er opført i 1 etage med facader i røde teglsten, plade- og glaspartier og fladt tag. Daginstitutionen er opført i 1 etage, med rødt tegltag og facader af dels røde teglsten, dels sort pladebeklædning.

Området har i dag et grønt præg med større græsarealer og karaktergivende beplantning. Der findes således flere høje, levende hegn, dels langs skel og dels mellem den tidligere skole og daginstitutionen. Herudover findes en række vejtræer langs Råbrovej og nogle enkeltstående træer, samt en lille frugtlund i den sydlige del af området. Meget af beplantningen har en alder på anslået 20-40 år og derfor en vis størrelse. Der er mange store og sunde træer, som kan stå mange år endnu og danne rum, give karakter og medvirke til et rigere dyre- og planteliv i området.





5. Række af rødbladet løn mod Råbrovej. 6. Række af bøgetræer og navrhæk langs skolestien ved daginstitutionen. 7. Træ på bagepladsen i skolegården og skolegården består af mange større bøgetræer.

Terrænet falder gradvist fra nord mod syd med knap 4 meters forskel fra højeste til laveste punkt. Fra skolestien langs daginstitutionen er der et flot kig over landskabet til Smørumovre Kirke.



*Kig mod vest og Smørumovre Kirke fra skolestien.*

Der er i dag 5 vejadgange til området – 4 fra lokalvejen Råbrovej og 1 fra trafikvejen Skebjergvej. Nord, øst og syd om området findes trafikstier (cykel- og gangstier med fast belægning), der giver adgang til et veludbygget stinetwork i Smørumnedre. Langs Råbrovej findes to busstoppesteder ved henholdsvis den nordlige og sydlige del af området.



# Lokalplanens indhold

## Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til blandede byfunktioner, herunder til offentlige formål, boligformål, tilhørende fællesanlæg og friarealer samt kontor og serviceerhverv.

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder.

Delområde A omfatter den eksisterende daginstitution med tilhørende vej og parkeringsplads samt det nordvestlige grønne friareal. Området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution og rekreativt areal.

Delområde B omfatter boldbanerne og resten af skolens område og udlægges til boligområde med blandede boligformer, herunder dobbelt- og rækkehuse samt etageboliger.

Delområde C omfatter skolens gymnastiksal samt ca. 950 m<sup>2</sup> af skolens hovedbygning og et mindre ubebygget areal.

Område C udlægges til fællesfunktioner samt kontor- og serviceerhverv, som understøtter områdets funktion som fællesområde og møde- og aktivitetssted. Intentionen er at etablere et centralt samlingspunkt omkring skolens gamle hal, som også tidligere har udgjort et samlingssted for lokalområdet. Hallen ønskes så vidt muligt bevaret og genanvendt og kan suppleres med yderligere bebyggelse, så der bliver plads til en række fællesfaciliteter. Skolebygningen forudsættes derimod nedrevet. Formålet med de fælles faciliteter er at give beboerne adgang til funktioner, der ikke er plads til i egen bolig og som kan deles med områdets øvrige beboere og danne ramme for interessefællesskaber. Det kan være f.eks. gæsteværelser, gymnastiksal, kontorhotel, cykelværksted, bogklub og/eller café. Der kan også etableres fælles væksthuse og overdækket areal til f.eks. loppemarked, musik og fejring. For at sikre driften af fællesfaciliteterne åbnes der mulighed for, at funktioner i fælleshuset kan drives erhvervsmæssigt, f.eks. med cafe med tilhørende catering, cykelsmed til cykelværkstedet eller servicemedarbejder til kontorhotel. Lokalplanen åbner derfor også mulighed for, at der i fælleshuset kan indrettes kontor- og servicefunktioner, som ikke medfører gener i forhold til det omkringliggende boligområde.

## Veje og stier

Området får fremover tre vejadgange, alle fra Råbrovej. De nuværende to vejadgange til daginstitutionens parkeringsplads længst mod nord fastholdes, ligesom størstedelen af daginstitutionens parkeringspladser fastholdes. Derudover etableres der en ny vejadgang til boligerne lidt længere mod syd.

Inde i boligområdet, delområde B, etableres der et vejforløb, som forgrener sig til de tre boligklynger. Vejene indrettes med skift i belægning, forsætninger og beplantning, der signalerer, at bilister skal køre med lav hastighed. Der etableres parkeringspladser langs gaden for områdets beboere.

Der etableres gode stiforbindelser i området. For hver af boligklyngerne etableres der hovedstier, som giver adgang fra hovedgaden og parkeringsarealerne ind til boligerne og som forbinder disse med hinanden og de fælles friarealer. Der ud over etableres stiforbindelse til skolestien nord for området samt til Skebjergvej.

## Bebyggelsesforhold

### Delområde A

Lokalplanen giver mulighed for, at daginstitutionen kan udvides, såfremt der på et tidspunkt opstår behov for det. Der gives således mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse på op til 1200 m<sup>2</sup> og i op til 1 etage på samme placering som den eksisterende daginstitution. Der ud over kan der opføres op til 400 m<sup>2</sup> sekundære bygninger i form af redskabsskure, cykelskur, soverum, bålhytte, madpakkehuse og lignende, hvor hver har et areal på maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

### Delområde B

Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 10.100 m<sup>2</sup> ny boligbebyggelse fordelt på op til 112 nye boliger. Bebyggelsen kan udføres som række- eller kædehuse i 1 - 2 plan samt etageboliger i to plan.

Boligbebyggelsen organiseres i tre bebyggelsesklynger adskilt af det interne vejnet. De enkelte bebyggelsesklynger orienterer sig omkring hver sit interne, grønne fællesareal og udformes med en åben struktur, så der er mulighed for passage og kig til omgivelserne.

For at skabe variation og fastholde en menneskelig skala udformes bebyggelsen med varierede bygningshøjder, tagformer og vertikale og horisontale forskydninger i bygningskroppene. Bebyggelsens højde og placering er søgt afpasset efter den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen skal udføres med facader i teglsten, træ eller andre naturmaterialer som fx skifer. Op til 5 % af en facade må dog udføres i andre materialer, så der kan opnås en materialemæssig variation. Tage kan udføres som grønne, beplantede tage eller beklædes med tagsten af tegl eller skifer.

Til hver bolig skal der opføres minimum 4 m<sup>2</sup> depot og i alt kan der opføres op til 20 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse pr. bolig med mulighed for i tillæg at opføre 50 m<sup>2</sup> drivhus.

## **Delområde C**

Lokalplanen stiller i delområde C krav om etablering af fælleshusfaciliteter med et samlet areal på minimum 290 m<sup>2</sup>. Hvis det er muligt, ønskes skolens gamle gymnastiksal bevaret og genanvendt til dette formål. Alternativt skal der opføres et nyt fælleshus med tilsvarende udvendig materialeholdning som boligbebyggelsen. Der kan desuden etableres op til 150 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse, f.eks. cykelskure, overdækninger til loppemarked m.v.

# **Ubebyggede arealer**

## **Friarealer**

Lokalplanen indeholder 5 større friarealer.

Inden for delområde A fastholdes et grønt offentligt tilgængeligt friareal, som kan disponeres fleksibelt, dog med fokus på, at det skal fremstå grønt med beplantning, træer, buske og uden store befæstede arealer. Her er mulighed for at etablere faciliteter til friluftsliv og leg, som f.eks. bålhytte, madpakkehus eller legeplads.

Inden for delområde B organiseres de 3 boligklynger omkring hvert sit grønne friareal, der med afsæt i de eksisterende forhold udformes med hver sin karakter og egenskab. Det vestlige friareal, hvor der i dag er fodboldbane, skal udformes med udgangspunkt i plænemotivet. De østlige friarealer udformes med karakter af blomstereng og det sydlige areal udformes med karakter af frugtlund.

Inden for delområde C udlægges en aktivitetsplads, som inviterer til fysisk aktivitet og samvær, og som fungerer som offentligt rum. Arealet tænkes hovedsageligt anlagt som et befæstet areal med grus, fliser m.v. Dog skal mindre arealer beplantes. Befæstelsen tænkes udført, så den er permeabel for regnvand.

## **Beplantning**

Lokalplanen udpeger flere karaktergivende træer, som skal bevares. Det gælder et kastanjetræ, der står i det sydøstlige hjørne ved Råbrovej og Skebjergvej, en række rødbladet løn, der står langs Råbrovej og en række bøgetræer, der står i det nordøstlige hjørne. Det er endvidere fastlagt, at de eksisterende plantebælter langs det nordlige, vestlige og sydlige skel skal opretholdes med deres nuværende karaktergivende og skærmende effekt. Der må fældes træer og genplantes nye, ligesom det afskærmende krat og buske må erstattes med nye fritstående buske. Det forudsættes dog, at den skærmende effekt opretholdes.

## **Bassiner**

Inden for de fælles friarealer kan der etableres bassiner til håndtering af regnvand. Bassiner skal udformes, så de indgår som et rekreativt element i fællesarealerne, og bassinernes udformning, beplantning og placering skal fastlægges med henblik på at øge biodiversiteten i området.



## Anden planlægning og lovgivning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng, herunder bl.a. i forhold til anden planlægning og anden lovgivning end planloven.

## Kommuneplan 2021

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 2021 inden for rammeområdet BE-21, der fastlægger områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål, som naturligt kan indpasses i området. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimum 45 %. Maksimum antal etager fastsættes til 2 og den maksimale bygningshøjde til 12 meter. Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

## Lokalplaner

En del af området er omfattet af lokalplan 64 - Boligområde ved Råbrovej og Skebjergvej, vedtaget den 27. oktober 2021 af Egedal Byråd. Lokalplan 64 ophæves i sin helhed ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

## Energi og Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for vedtaget forsyningsområde, men det er omkranset af et vedtaget fjernvarmeområde, som forsynes af Smørum Kraftvarme A.m.b.a. Egedal Kommune stiller ikke krav om tilslutningspligt til fjernvarme. Lokalplanen giver mulighed for at placere solfanger- og solcelleanlæg på tage under forudsætning af, at disse integreres i tagbelægningen.

## Drikkevand og grundvand

Hele Egedal Kommune ligger i "område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD), hvor der skal være særlige grunde for byudvikling, og der ikke må etableres særligt grundvandstruende virksomhed. Lokalplanområdet ligger i en eksisterende bolig- og erhvervsramme, og lokalplanen giver ikke mulighed for grundvandstruende virksomhed. I forbindelse med etablering af permeabel belægning på veje eller befæstede parkeringsarealer til mere end 20 biler, at er det dog en forudsætning, at betingelserne i miljøbeskyttelseslovens § 40 er opfyldt.

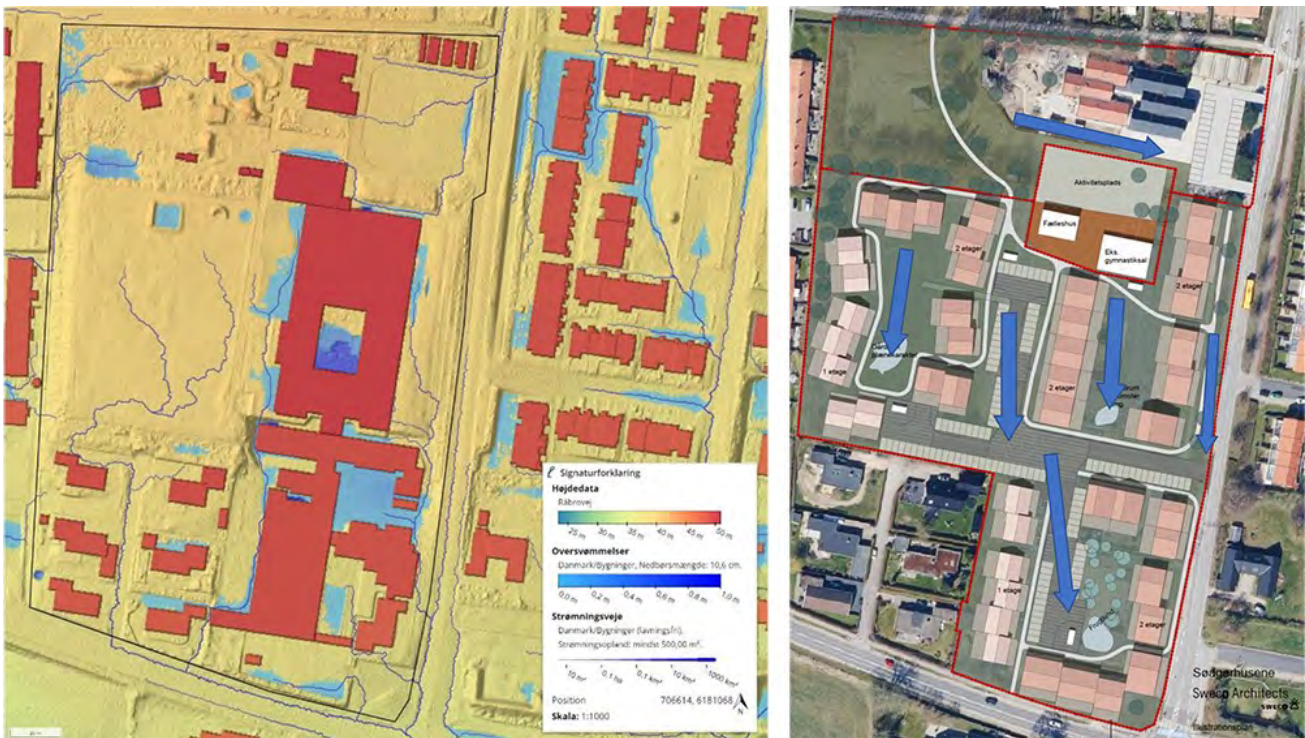
## Spildevand, regnvand og klimatilpasning

Reglerne for afledning af spildevand og regnvand er fastlagt i kommunens spildevandsplan, som udlægger lokalplanområdet til separatkloakering. Regnvand og spildevand skal derfor ledes i hver sin ledning ved opførelse af ny bebyggelse. Afledningskoefficienten er 0,36. Hvis afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal en del af regnvandet tilbageholdes i regnvandsbassiner og/eller faskiner inden for området. Regnvandsbassiner må etableres i bebyggelsens gårdrum. Faskiner må etableres underjordisk i gårdrum samt inden for vejudlæg.

Lokal håndtering af regnvand i området skal aftales med Egedal Kommune. Hvis der inden for området etableres regnvandsanlæg, som giver mulighed for nedsivning af overfladevand fra veje og parkeringsarealer, skal anlægget udformes på en måde, som sikrer, at der ikke nedsiver skadelige partikler og stoffer til grundvandet.

Afstrømningskort for området viser, at overfladevandet i størstedelen af området i dag ledes mod syd til Skebjergvej, mens daginstitutionsarealet afleder mod Råbrovej.

Udbygningen af området må ikke give øget risiko for oversvømmelseskader på bygninger og anlæg inden for og uden for området. Ved realiseringen af lokalplanen skal det derfor sikres, at regnvandet, også ved større regnhændelser, kan afledes til arealer, som ikke er sårbare for oversvømmelse. Det kan f.eks. være til lavninger i bebyggelsens gårdrum og/eller på vendepladser indenfor vejudlæg. Skybrudregn, beregnet ud fra en 50 års hændelse, hvor der falder 55 mm døgnetbør, håndteres inden for grunden i foreslåede lavninger med et sammenlagt volumen på 294 m<sup>3</sup> og de overordnede strømningsveje bibeholdes.



Tv. Skybrudskort over lokalplanområdet med strømningsveje og lavninger. Th. Illustrationen viser strømningsveje og placering af lavninger efter udbygning af området.

## Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal ske i henhold til det til enhver tid gældende affaldsregulativ og i øvrigt som fastlagt i nærværende lokalplan jf. § 10.18. Affald sorteres p.t. i 10 fraktioner. Der skal sandsynligvis etableres fælles løsninger til opsamling af affald. Antal standpladser og skure til storskrald afhænger af kørevej for renovationsbilen, afstand fra boligen og antal boliger, der tilknyttes en standplads.

## Støj

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger, som er støjfølsom anvendelse. Mod øst og syd grænser området op til henholdsvis Råbrovej og Skebjergvej, og begge veje påvirker de nærmeste byggefelter med støj, der ligger over miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra vejtrafik (Lden 58 dB). Planlovens § 15 a stk. 1 fastlægger, at der ikke må planlægges for støjfølsomme formål i støjbelastede områder, med mindre planen (med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger m.v.) kan sikre anvendelsen mod støjgener. Ifølge Planlovens §15, stk. 2 nr. 26 kan lokalplaner indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner.

Lokalplan 74 udlægger ligesom den tidligere lokalplan 64 området til blandede byfunktioner, herunder til offentlige formål, boligformål, tilhørende fællesanlæg og friarealer samt kontor og serviceerhverv. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye boliger, der integreres i et eksisterende boligområde, idet området er omgivet af boligbebyggelser mod vest, nord og øst. Derfor kan Planlovens § 15, stk. 2 nr. 26 finde anvendelse i lokalplanområdet.

Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje fastsætter, at der ved planlægning for ny støjfølsom anvendelse i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse skal overholdes en vejledende grænseværdi på 58 dB på udendørs opholdsarealer. Udformningen af boligernes facader skal sikre et støjniveau på højst 46 dB i indendørs sove- og opholdrum med åbne vinduer og boligerne skal orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Grænseværdierne for støj forventes at kunne overholdes ved at udføre bebyggelsen med støjisolerende facader samt eventuelt at opføre en støjskærm på 2,5 meter på en kort strækning langs Skebjergvej.

## Zonering og miljøklasser

Der kan fastlægges miljøklasser i områder for blandet bolig- og erhverv samt centerområder. Der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-2 inden for lokalplanområdet. Miljøklasserne er beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning. Til hver miljøklasse hører en anbefalet minimumsafstand til boliger. Det er miljømyndigheden som skal vurdere, hvilken miljøklasse en virksomhed hører til. Der tages udgangspunkt i klassificeringen, der fremgår af bilag til lokalplanen.

## Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

Roskilde Museum har i medfør af museumslovens § 23 foretaget en arkivalisk kontrol af planområdet. Museets arkivalske kontrol viser, at der ikke er registreret fortidsminder inden for den pågældende matrikel. Der kan dog forekomme hidtil ukendte fortidsminder på arealet, som står under museumslovens beskyttelse. Dette gælder ikke mindst for de ubebyggede arealer på matriklens vestlige del, hvor der er boldbaner m.v. Arkæologiske undersøgelser på de tilgrænsende arealer har påvist væsentlige fortidsminder af forskellig art og fra flere forskellige perioder.

Det er sandsynligt, at lignende fortidsminder også forekommer på den berørte matrikel, hvis vestlige halvdel er omfattet af et kulturarvsareal af national betydning. Det er museets anbefaling, at der på matriklens ubebyggede dele foretages en arkæologisk



forundersøgelse før eventuelle jordarbejder. Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Roskilde Museum.

## Naturbeskyttelsesloven Habitatdirektiv og Natura 2000-områder

Lokalplanens område ligger i et udbygget byområde. Der er ikke indenfor området kendskab til eller sandsynlighed for tilstedeværelse af truede arter, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV.

De nærmeste Natura 2000-områder er mod nordøst habitatområde 123 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca. 5 km væk, mod vest habitatområde 120 Roskilde Fjord og fuglebeskyttelsesområdet Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø Ca. 5,5 km væk. Lokalplanen og tillægget påvirker ikke Natura 2000-områder, da det vurderes, at lokalplanens område ligger i en afstand, hvor sandsynligheden for påvirkning er meget lille.

## Jordforureningsloven

Der er ingen forureningskortlagte arealer indenfor lokalplanområdet. Hvis der konstateres forurening, skal kommunen straks underrettes og bygge- og anlægsarbejde skal standses jf. jordforureningslovens § 71.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

## Afgørelse

Lokalplanen åbner ikke mulighed for etablering af projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2 og berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanen vurderes kun at medføre meget begrænsede ændringer i forhold til gældende planlægning for området og begrænset påvirkning af områdets miljø. Lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.

Byrådet har den 26.4.2023 efter miljøvurderingslovens § 10 og efter bestemmelse i § 8, stk. 2, pkt. 1 truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af denne lokalplan. Klagefristen over afgørelsen udløb den 20.6.2023.

Nedenfor opridses de væsentligste temaer, som miljøscreeningen af denne lokalplan har omfattet.

## **Resumé af screening**

### **Boligbebyggelse**

Lokalplanen og kommuneplantillægget giver mulighed for at opføre et nyt boligområde med tilhørende fællesfaciliteter. Området grænser op til boliger mod nord og vest. Mod øst og syd grænser området op til henholdsvis Råbrovej og Skebjergvej.

Det vurderes, at lokalplanen kun medfører meget begrænsede ændringer i forhold til gældende planlægning for området, da den eksisterende kommuneplanrammes generelle anvendelse fastholdes til blandet bolig og erhverv. Ændringerne er alene en mindre stigning i bebyggelsesprocenten, antal etager og bygningshøjden.

Yderligere vurderes det, at bebyggelsen indpasses i sine bymæssige omgivelser, som omfatter eksisterende boligområder, og dermed ikke vil have en væsentlig påvirkning af miljøet.

### **Landskab og natur**

Lokalplanen sikrer, at de fælles friarealer udformes med hver deres karakter, så der opnås forskellige landskabelige kvaliteter og anvendelsesmuligheder.

Det vurderes, at lokalplanen og tillægget ikke påvirker væsentligt planteliv og habitater, da de fælles friarealer anlægges og vedligeholdes med forskellige anvendelsesmuligheder og al beplantning, dvs. både træer, buske og græsser skal bestå af hjemmehørende arter, der naturligt forekommer i området.

Yderligere vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker landskabet væsentligt, da området er omgivet af eksisterende boliger og dermed indgår i eksisterende by.

### **Trafik og støj**

Der er udarbejdet en trafikanalyse, som konkluderer, at de udførte beregninger viser, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer på stort set hele det kommende boligområde ligger under grænseværdien på 58 dB for vejstøj. De højeste støjniveauer er beregnet på de områder der ligger ud mod Råbrovej og Skebjergvej med niveauer på op til henholdsvis 66 dB og 68 dB for den fremtidige trafiksituation.

Da områderne mod Råbrovej og Skebjergvej er støjbelastede med niveauer, der ligger over grænseværdien på 58 dB, vil facaderne mod de pågældende veje også være støjbelastede. Der kan derfor være behov for at udføre lydisolerende foranstaltninger, fx lydisolerende vinduer og døre samt lydisolerende ventilationsløsninger.

Det vil også være en mulighed at etablere en støjskærm langs det sydvendte skel, hvilket forventeligt vil kunne nedbringe støjen til at overholde støjgrænsen på udendørs arealer samt på bygningerne i stueetagen.

Det vurderes, at lokalplanen og tillægget ikke støjmæssigt påvirker området og de omkringliggende boligområder væsentligt.

# Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

# Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

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

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

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

# 1. Formål

## §1.1

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for, at området kan udvikles til et attraktivt blandet byområde, med boliger og tilhørende fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv samt offentligt formål i form af daginstitution og rekreativt område.
- at sikre, at området får et grønt præg med en variation af grønne friarealer med gode muligheder for ophold og aktiviteter og med mulighed for åbne anlæg til lokal afledning af regnvand.
- at sikre, at de eksisterende karakteristiske beplantningselementer i området bevares.
- at fremme fællesskaber mellem bydelen og den omgivende by, dels ved at udforme området med en åben struktur og gode stiforbindelser, dels ved at sikre et centralt fællesområde med faciliteter, der henvender sig til et større byområde
- at fremme fællesskaber internt i boligområdet ved at den organiseres i åbne bebyggelsesklynger orienteret omkring hvert sit grønne fællesareal og med adgang til fælleshus og andre fælles faciliteter.
- at sikre, at boligbebyggelsen udføres med variation i bygningshøjder, tagformer og materialer samt forskydninger i facader.
- at give mulighed for, at den eksisterende daginstitution kan ombygges og udvides let, samt at der i tilknytning til denne fastholdes et rekreativt grønt areal med offentlig adgang.

## 2. Område- og zonestatus

### §2.1

Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel 16k og del af vejlitra 7000i Smørumovre By, Smørum samt matrikel 22h og vejlitra 7000au, Smørumnære By, Smørum.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, som efter den 30. august 2023 udstykkes herfra.

### §2.2

Området ved daginstitutionen overføres til byzone, som vist på kortbilag 1. Hele området fastholdes derefter i byzone.

### §2.3

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



## 3. Arealanvendelse

### §3.1

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål, herunder daginstitution og rekreativt areal.

### §3.2

Delområde B må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav bebyggelse samt etagebebyggelse med tilhørende fællesanlæg og fælles friarealer. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

### §3.3

Delområde C må kun anvendes til fællesfaciliteter som fælleshus, fællesanlæg og fælles friarealer samt til kontor og serviceerhverv, i det omfang det kan understøtte områdets funktion af fællesområde og møde- og aktivitetssted. Området kan desuden bruges til møde- og aktivitetssted for lokale foreninger m.v. Fælleshuset kan f.eks. indrettes med cafe, catering, multisal, fitness, værksteder, væksthus, kontorfaciliteter og gæsteværelser. Udendørs fællesarealer kan indrettes til leg, ophold og aktiviteter med f.eks. indhegnet boldbane, legeplads, overdækket uderum til loppemarked m.v.

### §3.4

I delområde C skal der etableres et eller to fælleshuse med et samlet etageareal på mindst 290 m<sup>2</sup>. Husene kan f.eks. indrettes med cafe, catering, multisal, fitness, værksteder, væksthus, kontorfaciliteter og gæsteværelser.

### §3.5

I delområde C må der kun indrettes virksomhed og andre funktioner i miljøklasse 1-2, dvs. virksomhed og funktioner, som ikke medfører gener (støj, støv, lugt) i forhold til det omkringliggende boligområde.

## 4. Udstykning

### §4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes i to ejendomme, vist som del 1 og del 2 på kortbilag 6, figur 1.

Byrådet kan desuden tillade, at der indenfor del 2 sker udstykning af boligstænger eller enkelte rækkehusboliger med tilhørende havestykker som vist på kortbilag 6 figur 2-3.

Byrådets tilladelse forudsætter, at det i forbindelse med udstykningen sikres,

- at det samlede område med hensyn til navnlig vej, parkering, bebyggelse, fælles friarealer og fælleshuse udformes som en helhed i overensstemmelse med lokalplanens principper.
- at der er fastlagt klare rammer for, hvordan regnvand tilbageholdes
- at der kan etableres det tilstrækkelige antal parkeringspladser indenfor området i henhold til §5.10
- at ejendommen er optaget i fælles grundejerforening, vejlav og regnvandslav for området

### **Note**

*Hvis matrikel 2 ønskes udstykket i mindre grunde, skal der i forbindelse med ansøgning herom bl.a. fremsendes en bebyggelses-, regnvands-, udstyknings- og parkeringsplan for hele del 2 til Byrådets godkendelse.*

## 5. Veje, stier og parkering

### Veje

#### §5.1

Der udlægges areal til veje, hovedstier og p-pladser efter principperne som vist på kortbilag 3.

#### §5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Råbrovej fra tre steder med placering i princippet som vist på kortbilag 3.

#### §5.3

Der skal etableres interne veje med placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

#### §5.4

Vejene skal udføres med en hastighed på maks. 20 km/t og skal udføres med fartdæmpende foranstaltninger med en afstand på maksimalt 50 m imellem.

#### §5.5

Der kan om nødvendigt etableres fartdæmpende foranstaltninger i form af 2-sporede bump, forsætninger, indsnævring til ét spor eller en kombination af disse.

### Note



### Stier

## §5.6

Der skal etableres stier og stiforbindelse til omgivende stinet og fortov som vist på kortbilag 3. Der ud over kan der etableres supplerende mindre stier.

## §5.7

Stierne, som er vist på kortbilag 3, udlægges med en bredde på 2 m og med befæstet bredde på mindst 1,8 m.

## §5.8

Befæstelser skal udføres i enten grus, knust tegl, betonfliser eller asfalt med OB-belægning og skal egne sig for kørestolsbrugere.

## §5.9

Inden for aktivitetspladsen i delområde C skal der sikres frie passager med fast belægning i min. 3 m bredde med forløb i princippet som angivet på kortbilag 3.

# Parkering

## §5.10

Parkeringsarealer må kun etableres i princippet som vist på kortbilag 3.

## §5.11

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst:

- 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig
- 1 p-plads pr. etagebolig
- 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> fælleshus/serviceerhverv

Ved særlige boligtyper som f.eks. seniorboliger, ungdomsboliger eller særligt små boliger kan byrådet tillade, at der kun etableres parkering svarende til 0,25 p-plads pr. bolig.

## §5.12

Der skal etableres mindst 4 handicapparkeringspladser, heraf skal mindst 1 plads være dimensioneret til minibuss. Pladserne skal fordeles, så der er mindst 1 plads i tæt tilknytning til hver af de tre boliggrupper i delområde B og mindst én plads i tæt tilknytning til

fælleshuset i delområde C.

## §5.13

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

## §5.14

Parkeringspladser må etableres med græsarmeringssten, grus eller lignende permeabel belægning, når der kan sikres den tilstrækkelige tilgængelighed for gangbesværede m.v.

## Note

*Bemærk at det er en forudsætning for at der kan etableres permeabel belægning på befæstede arealer, der anvendes til parkering fra mere end 20 biler, at betingelserne i miljøbeskyttelseslovens § 40 er opfyldt.*

## §5.15

Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf halvdelen skal være overdækket. Pladserne skal etableres i forbindelse med den enkelte bolig eller i større overdækkede skure/halvtage placeret ved stier i de fælles friarealer 2, 3 og 4 i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

## §5.16

Der skal etableres minimum 30 cykelparkeringspladser i forbindelse med fælleshuset på friareal 5.

## 6. Tekniske anlæg

### §6.1

Ny boligbebyggelse skal forsynes med anlæg til opsamling af regnvand fra tage til anvendelse ved toiletskyl, tøjvask og havevanding m.v. Kravet gælder ikke, når bebyggelsen etableres med grønne, beplantede tage.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

### §7.1

Primær bebyggelse som boliger, fælleshus og daginstitution må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og skal overholde de retningslinjer for bebyggelse i de enkelte byggefelter, som fremgår af nedenstående skema:

Byggefelt	maks. etagemeter	maks. antal etager	maks. bygningshøjde, m	maks. facadehøjde, m	maks. husdybde, m
1a	900	1	6,5	3,5	11
1b	900	1	6,5	3,5	11
2a	2400	2	9,5	6,5	12
2b	1300	2	9,5	6,5	12
2c	2100	2	9,5	6,5	12
2d	3000	2	9,5	6,5	12
3a	300	2	9,5	9,5	-
3b	300	2	12	-	-
4	1200	1	9,5	6,5	-

### **Note**

*Maks. facadehøjde gælder ikke gavle.*

## Delområde A

### §7.2

Uden for byggefeltet i delområde A må der højst opføres maks. 400 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse i form af skure, overdækninger, bålhytte m.v.

### §7.3



Sekundær bebyggelse må kun opføres med en størrelse på maks. 100 m<sup>2</sup>.

## Delområde B

### §7.4

I delområde B må der højst etableres 10.100 m<sup>2</sup> etageareal til den primære bebyggelse (boliger).

### §7.5

Boligbebyggelsen skal udføres med horisontale og vertikale forsætninger, således at den opleves varieret og tilpasset terrænet.

- Der skal være minimum 10 frie passager mellem bygningerne i princippet som vist på kortbilag 5, således at boligerne ikke fremstår som sammenbyggede stænger af rækkehuse.
- For højst hver 18. meter skal der ske en horisontalforsætning af facaden på mindst 1 meter.
- Sokkelkoten må højst være 30 cm. over eksisterende terræn, således at bebyggelsen ved skrånende terræn fremstår med vertikale forskydninger.

### §7.6

Der må højst opføres sekundær bebyggelse svarende til max. 20 m<sup>2</sup> pr. bolig. Derudover kan der opføres op til 50 m<sup>2</sup> fælles drivhus i hver af de fælles friarealer 2, 3 og 4, som er vist på kortbilag 4.

### §7.7

Der skal pr. bolig etableres mindst 4 m<sup>2</sup> depot/skur ud over det i § 5.14 angivne overdækkede cykelparkeringsareal.

### §7.8

Sekundær bebyggelse må kun placeres indenfor byggefelterne 1a-b og 2a-d, som vist på kortbilag 2. Undtaget herfor er fælles cykelskure, miljøstationer og fælles drivhuse.

## §7.9

Sekundær bebyggelse skal overholde de minimumsafstande til skel, som er angivet på kortbilag 2.

## §7.10

Miljøstationer må kun placeres i princippet som vist på kortbilag 5 og skal være afskærmet og overdækket.

# Delområde C

## §7.11

I delområde C skal opføres eller indrettes et eller to fælleshuse med et samlet etageareal på minimum 290 m<sup>2</sup>. Fælleshusene kan indrettes i bestående bebyggelse eller i ny bebyggelse opført til formålet.

## §7.12

I delområde C må der maksimalt etableres 150 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse.

## 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Materialer

#### §8.1

Facader må kun fremstå i følgende materialer:

- blank mur af tegl i varme jordfarver.
- træ som enten er ubehandlet, bejdset, olie- eller varmebehandlet. Der må ikke anvendes trykimprægneret træ.
- glas
- op til 5% af facaden kan beklædes med skifer eller metalplader indenfor jordfarveskalaen.

#### §8.2

Der må kun etableres udvendig trappe, hvis den forsyner mindst 2 boliger.

#### §8.3

Trapper må ikke være orienteret mod de fælles friarealer 2,3 og 4 som er vist på kortbilag 4.

### Tage

#### §8.4

Tage på primær bebyggelse som boliger og nyt fælleshus må kun udformes som symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag eller med ensidig taghældning. Der må ikke etableres valmede tage. Tagets vinkel med vandret plan skal være mellem 20 og 40°.

#### §8.5

Tage på primær bebyggelse må kun beklædes med røde tagsten, skifer, metalplader inden for jordfarveskalaen eller etableres som grønt beplantet tag.

#### §8.6

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

## **§8.7**

Der må ikke anvendes zink og kobber til tagmateriale, tagrender og nedløbsrør.

## **§8.8**

Der må ikke være synlige tekniske installationer og ventilationsanlæg på tagflader og facader.

## **§8.9**

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

## **§8.10**

Tage på sekundære bygninger, undtaget drivhuse, må kun udføres som grønne, beplantede tage.

## 9. Skiltning og reklamering

### §9.1

Indenfor området må der kun skiltes på følgende måde:

- I delområder A og B må der ikke skiltes eller reklameres ud over navneskilte m.v., som er almindeligt for boligområder.
- I delområde C må der opsættes et skilt på facaden i stueplan, når skiltet højst har et areal på 0,5 m<sup>2</sup>. Der må opstilles henvisningsskilt til fælleshus og erhverv. Skiltet må højst have et areal på 1,5 m<sup>2</sup> og overkanten må højst være 1,5 m over terræn.

### §9.2

Skilte må kun belyses udefra med nedadrettet og afskærmet belysning.

# 10. Ubebyggede arealer

## Friarealer

### §10.1

Der skal anlægges 5 friarealer med en placering og udstrækning i princippet som vist på kortbilag 4.

### §10.2

Friareal 1 er offentligt areal og skal bibeholdes som grønt areal med et skovpræget udtryk og med mulighed for at etablere bålplads, madpakkehus, shelter, udkigstårn, naturlegeplads mv.

### **Note**

*Med skovpræg menes ekstensiv drift, begrænsede befæstede arealer, klippet græs begrænset til brugsarealer samt høj grad af bevaring af eksisterende beplantning af træer og buske.*

### §10.3

På friareal 1 skal minimum 2500 m<sup>2</sup> være beplantet med træer.

### §10.4

Friareal 2 skal etableres med et areal på minimum 1000 m<sup>2</sup> inklusiv stier.

### §10.5

Friareal 2 skal etableres med parkkarakter med enkeltstående træer, buskbeplantning, græsplæne og lignende. Heraf skal beplantes mindst 3 arealer af 70 m<sup>2</sup> med mindre træer og buske, og herudover skal plantes minimum 7 træer med en højde på over 4 m, af sorten bøg, eg, ask, el, løn, navr eller poppel.

## §10.6

Friareal 3 skal etableres med et areal på min. 1000 m<sup>2</sup> inklusiv stier.

## §10.7

Friareal 3 skal etableres med en karakter af blomstereng og overdrev. Der skal plantes minimum 2 arealer af 70 m<sup>2</sup> med mindre træer og buske, og minimum 400 m<sup>2</sup> skal fremstå som blomstereng med urter og stauder.

## §10.8

Friareal 4 skal anlægges med et areal på minimum 670 m<sup>2</sup> inklusiv stier.

## §10.9

Friareal 4 skal etableres med græs og frugttræer, så arealet fremstår med karakter som en frugtlund. Heraf skal der plantes mindst 15 frugttræer og etableres minimum 120 m<sup>2</sup> bed med bærbuske.

## §10.10

Friareal 5 må kun indrettes til leg, ophold og fysisk aktivitet. Området må indrettes med legeredskaber, indhegnede miniboldbaner og lignende faciliteter.

## §10.11

Friareal 5 skal hovedsagelig fremstå befæstet, dog skal minimum 150 m<sup>2</sup> fremstå som beplantede arealer med græs/urter/stauder og træer. Befæstelse må kun udføres i grus, knust tegl og betonfliser, med mindre arealer i gummi og asfalt, og bør være permeabel for regnvand.

# Beplantning



## §10.12

Der må ikke plantes invasive arter.

### **Note**

*Se naturstyrelsens liste over invasive arter.*

## §10.13

De på kortbilag 4 viste bevaringsværdige træer skal bevares og må ikke fjernes. Træerne må vedligeholdes ved almindelig beskæring. Bevaringsværdige træer, som ved ælde og sygdom må fældes, skal erstattes af nye træer af lignende karakter som det oprindelige.

## §10.14

De på kortbilag 4 viste *eksisterende beplantningsbælter* skal fastholdes som karaktergivende og afskærmende elementer. Eksisterende træer må kun fældes for at anlægge stiforbindelser som vist på kortbilag 3. Dertil må de beskæres og udskiftes ved ælde og sygdom. Den lavere krat- og buskbevoksning i beplantningsbælterne må udtyndes.

## §10.15

Øvrige beplantningsbælter, som vist på kortbilag 4, må kun fjernes, hvis der genplantes med hegn i minimum to rækker af mindre blomster- og frugtbærende buske og træer.

### **Note**

*Mindre frugtbærende buske og træer som tjørn, rose, hyld, slåen, kirsebær, hassel, kræge, røn, surbær, kalkved, benved, tørst mv.*

## §10.16

Langs boligveje skal der plantes vejtræer i små grupper i en løs struktur. Der skal minimum være 2-3 grupper (med ca. 2-3 træer pr. gruppe) pr. 100 m boligvej.

## §10.17

Arter som smider frugter eller afgiver saft, som kan gøre skade på parkerede biler må ikke plantes på områder med parkering, fx lind (Tilia), birk (Betula), kastanje (Castanea) og æble (Malus).

# Affaldsopsamling

## §10.18

Der skal etableres miljøstationer til opbevaring og sortering af affald på mindst 10 fraktioner samt et opsamlingsrum til storskrald med placering i princippet som vist på kortbilag 3.

### **Note**

*Afhængig af antal boliger der tilknyttes en standplads, vurderes om der skal benyttes helt- eller delvis nedgravede beholdere, hvilket forudsætter adgang for lastbil med kran.*

*Opsamlingsrum til storskrald skal rumme 0,5m<sup>2</sup> pr. bolig. Her kan også placeres skab til farligt affald på 1 m<sup>2</sup> med egen indgang. Der kan dertil tænkes et område til genbrugsmaterialer og byttehylde ind.*

# Belysning

## §10.19

Belysning af veje, parkeringspladser, stier og fælles udendørs friarealer må kun ske med afskærmet og nedadrettet belysning.

# Hegn

## §10.20

Hegning langs Råbrovej må kun udføres som levende hegn med en maksimal højde på 150 cm.

## §10.21

Hegning omkring private haver må kun udføres som levende hegn af bøg, navr eller fjeldribs i en højde af maksimalt 1,2 meter. Hegnet kan suppleres med trådhegn af tilsvarende højde på indersiden.

## §10.22

For at skærme for lyskegler og udsigt til biler skal der etableres enten hæk, en lav mur, en niveauforskel eller en kombination af disse langs parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 4 med signaturen "hækbeplantning". Mod matrikel nr. 16t og 16x, Smørumovre,

Smørum kan desuden etableres et fast hegn på maksimalt 1,20 meter. Hegnet må kun etableres med hæk eller sammenhængende buskbeplantning på nordsiden.

## §10.23

Der må etableres støjskærm i op til 2,5 meters højde med placering i princippet som vist på kortbilag 4. Støjskærmen skal være begrønnet på begge sider.

## §10.24

Der må på det offentlige rekreative areal 1, vist på kortbilag 4, opsættes et trådhegn med en højde på maksimalt 70 cm omkring et legepladsområde på maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Indhegningen skal forsynes med låger, og må ikke låses, så arealet lukkes af for offentligheden.

## §10.25

Regnvandsbassiner må ikke indhegnes.

## §10.26

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

# Terrænregulering

## §10.27

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg er undtaget herfor.

# Anlæg til lokal håndtering af regnvand

## §10.28

Der må etableres åbne bassiner og lavninger til lokal håndtering af regnvand og skybrudsvand med en placering i princippet som vist på kortbilag 4.

## §10.29

Regnvandsbassiner skal udføres med skråningsanlæg med en maksimal hældning på 1:5.

## §10.30

Regnvandsbassiner, åbne vandrender og lavninger skal udformes og anlægges, så de tilføjer området øget biodiversitet, ved at tilbyde levesteder for dyr og planter, som er afhængige af et vådt miljø:

- skråningsanlæg skal friholdes for udlæg af muld
- vanddybden skal varieres og evt. udløb kan placeres i en kote, så der står vand i dele af bassinet hele året.
- Der må udlægges større sten med mellemrum fra bassinets bund til øverste kant

## Udendørs oplag

### §10.31

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

# 11. Forudsætninger for ibrugtagning

## §11.1

Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug, før nedenstående forhold er bragt i orden:

- Det skal ved facadeisolering være sikret, at støjniveauet på indendørs opholdsarealer ikke overskrider 46 dB ved åbne vinduer og at støjniveauet på primære udendørs opholdsarealer ikke overskrider 58 dB.

Ny bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før nedenstående forhold er bragt i orden:

- Der skal være etableret vejadgange, p-pladser, cykelparkeringspladser og stier i overensstemmelse med § 5.1-5.15.
- Der skal være etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage eller grønne tage i henhold til § 6.1.
- Der skal være etableret fælleshusholdninger i overensstemmelse med § 7.11
- Der skal være etableret udendørs friarealer i overensstemmelse med § 10.1, 10.18, 10.19 og 10.22
- Der skal være etableret anlæg til lokal afledning af regnvand i overensstemmelse med § 10.28 - 10.30.
- Det skal ved facadeisolering af 1. række boliger mod Skebjergvej og Råbrovej og/eller etablering af støjskærm jf. §10.23 være sikret, at støjniveauet på indendørs opholdsarealer ikke overskrider 46 dB ved åbne vinduer og at støjniveauet på primære udendørs opholdsarealer ikke overskrider 58 dB.

Ny bebyggelse i delområde C må ikke tages i brug, før nedenstående forhold er bragt i orden:

- Der er etableret de for delområdet nødvendige vejadgange, p-pladser og stier i overensstemmelse med § 5.1 - 5.2, 5.9 og 5.16.
- De ubebyggede arealer indenfor delområdet er udført i overensstemmelse med §10.10 - 10.11
- Der skal være etableret anlæg til lokal afledning af regnvand i overensstemmelse med § 10.28 - 10.30.

## **Note**

*Kommunen kan tillade, at dele af bebyggelsen tages i brug, når de for bebyggelsen nødvendige veje, parkering mv. er etableret og der er stillet sikkerhed for etablering af øvrige forhold nævnt under §11.1*

## **12. Grundejerforening**

### **§12.1**

Såfremt der sker udstykning inden for matrikel 2, som vist på kortbilag 6 figur 2 og 3, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for matrikel 2.

### **§12.2**

Såfremt der sker udstykning inden for matrikel 2 som vist på kortbilag 6 og jf. § 4, stk. 2, på en sådan måde, at der dannes ubebyggede ejendomme indeholdende fællesarealer, er grundejerforeningen pligtig at tage skøde på disse ubebyggede ejendomme, når ejeren af den pågældende ubebyggede ejendom kræver dette.

### **§12.3**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer og fællesanlæg som veje, stier, parkeringsareal, regnvandsbassiner, fælles friarealer samt ubebyggede arealer langs lokalplanområdets afgrænsning.

### **§12.4**

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen kan desuden varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, som hører under foreningens område.

### **§12.5**

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Egedal Kommune.



## **13. Ophævelse af lokalplan**

### **§13.1**

Lokalplan 64 - Boligområde ved Råbrovej og Skebjergvej af den 27. oktober 2021 ophæves i sin helhed.

# 14. Retsvirkninger

## §14.1

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).

## §14.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme inden for 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.

## §14.3

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

## §14.4

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

## §14.5

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.

## §14.6

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

## 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.

# Bilag 0 - Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

## Klasse 1

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

## Klasse 2

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

## Klasse 3

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

## Klasse 4

Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

## Klasse 5

Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.

## Klasse 6

Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

## Klasse 7

Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse
Butikker	Dagligvarebutik, supermarked	1-3
	Lavprisvarehus	1-4
	Kiosk	1-3
	Udvalgsvarebutik	1-4
	Butikker med værksted, f.eks. guldsmed	1-3
	Særlig pladskrævende varegrupper	1-4
	Salg af egne produkter evt. med showroom	1-3
Butikslignende formål	Frisør o.l.	1-3
	Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3
Restaurant o.l.	Bar	1-4
	Diskotek	1-4
	Fastfood o.l.	1-4
	Restaurant o.l.	1-4
Hotel o.l.	Hotel	1-3
	Vandrehjem o.l.	1-3
Klinikker mv.	Kiropraktor	1-3
	Læge, tandlæge o.l.	1-3
	Sygehus o.l.	3-4
	Terapi	1-3

Dyreklinikker mv.	Dyreklinik	1-3
	Dyrehospital o.l.	1-4
	Hundekennel	1-4
	Hundepension mv.	1-4
Kontorer	Administration	1-3
	Advokat, revisor o.l.	1-3
	Arkitekt, ingeniør o.l.	1-3
	Datarådgivning	1-3
Service	Bedemand o.l.	1-3
	Ejendomsmægler o.l.	1-3
	Forsikring	1-3
	Frisør o.l.	1-3
	Marketing	1-3
	Medievirksomhed	1-3
	Pengeinstitut	1-3
	Postkontor	1-3
	Postordrevirksomhed	1-3
	Rejse-, turist- , billetbureau o.l.	1-3
	Reklamevirksomhed	2-3
	Små vaskerier, renserier o.l.	1-3
	Solcenter	1-3
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Trykkerier	Bogbinderi	2-3
	Fotografisk virksomhed	2-3
	Trykkerivirksomhed o.l.	2-5

Kulturelle formål	Bibliotek	1-3
	Biograf	1-3
	Kirke, menighedshus, kirkegård	1-3
	Kulturformidling o.l.	1-3
	Medborgerhus	1-3
	Museum, udstilling, galleri	1-3
	Musiklokale	1-3
	Teater	1-3
Ferieformål	Camping o.l.	2-5
	Ferieby, feriecenter	2-5
	Hotel	1-3
	Vandrehjem	1-3
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning	1-7
	Klub, forening	1-7
	Lystbådehavn	1-7
	Sport	1-7
Undervisning	Forskning, udvikling	1-3
	Gymnasium	1-3
	Højere uddannelse	1-3
	Kursus, konference	1-3
	Skole	1-3
Institutioner	Børneinstitution	1-3
	Døgncenter, forsorg	1-2
	Kollegier	1-2
	Ungdomsbolig, ældrebolig	1-2
	Ældreinstitution	1-2
Rekreative formål	Grønne områder	
	Parker	
	Torve, pladser o.l.	

Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Jernbaneanlæg Kraftvarmeværker Lufthavn Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Rensningsanlæg Transformere (små) Varmeværker Vejanlæg	   3-6 3-6 6-7 1-4 1-4 1-4 1-7  1-4 1-7
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag Catering E-handel o.l. Engroshandel Lagervirksomhed Postordrevirksomhed	3-6 2-5 2-4 2-6 2-6 2-6
Transport o.l.	Biludlejning Busterminal, remise o.l. Flytteforretning Fragtmand, budcentral Hyrevogne Redningsstation Vognmand	2-4 4-6 3-6 3-7 3-4 2-7 3-7



Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering	4-5
	Containerplads	4-5
	Entreprenør o.l.	4-5
	Fyldplads	5-7
	Garageanlæg	3-5
	Kompostering	4-6
	Kontrolleret losseplads	6-7
	Omlastestation	5-6
	Oplag	5-6
	Plads til kørende materiel	4-5
	Trælast (uden byggemarked o.l.)	3-5
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Einstallatør	2-3
	Elektroteknik	2-3
	Fødevarefremstilling	3-4
	Glarmester	2-3
	Lakering, overfladebehandling	4-5
	Maskinværksted	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	Smedje, vvs	2-6
	Snedker	3-5
	Softwareproduktion	2-6
	Stenhugger	3-5
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4
	Undervognsbehandling	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4
Vulkanisering	3-4	

Mindre industri	Akkumulator- og kabelproduktion	4-5
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Catering	2-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	Drikkevarefremstilling	4-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elektroteknik	2-4
	Fødevarerfremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	4-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-5
	Kabelskrot	3-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
	Lakering, overfladebehandling	4-6
	Maskinfabrik	2-5
	Møbelfabrikation o.l.	4-5
	Ophugning, nedknusning	4-5
	Plast- og skumplastfremstilling	4-5
	Postordrevirksomhed	2-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengørings- og hygiejnemidler	4-5
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	4-5
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-5
	Træimprægnering	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-5
	Vulkanisering	3-5
Større industri	Akkumulator- og kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Drikkevarefremstilling	5-6

Elektroteknik	3-5
Farve, lak, lim, cellulose	6-7
Foderstoffer, kornforarbejdning	4-6
Forbrænding (affald)	4-7
Fødevarerfremstilling	3-6
Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
Garveri	5-6
Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
Gummiproduktion	4-6
Kabelskrot	5-6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
Kemisk og genetisk produktion	6-7
Lakering, overfladebehandling	4-7
Lægemiddelfremstilling	6-7
Maskinfabrik	3-6
Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	5-6
Møbelfabrikation o.l.	5-6
Olie- og benzindepot	6-7
Ophugning, nedknusning	5-6
Papir- og papfremstilling	4-7
Plast- og skumplastfremstilling	4-6
Protein- og enzymfremstilling	3-6
Rengøringsmidler, hygiejnemidler	5-6
Savværk	5-6
Skibsværft	5-6
Slakteri	5-6
Softwareproduktion	2-6
Tagpapfremstilling	5-6
Teglværk	5-6
Tekniske installationer	2-6
Tekstil- og tøjproduktion	3-6
Træimprægnering	5-6
Vaskeri, renseri, farveri	4-6
Vulkanisering	3-6

Industri med særlige beliggenhedskrav	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler, kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	6-7
	Forbrænding (affald)	4-7
	Gas- og benzindepot	6-7
	Grus-, kalk- og mørtelværker	6-7
	Kabelskrot	6-7
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	6-7
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	6-7
	Olie- og benzindepot	6-7
	Olie- og fedtraffinerer	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-7
	Papir- og papfremstilling	6-7
	Skibsværft	6-7
	Stålvalseværk	7
	Talg- og fedtsmelteri	6-7
	Teglværk	6-7
	Tekniske installationer	2-7

# Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

## Afgørelse

Det vurderes, at lokalplan nr. 74 for Søagerhusene kun angiver mindre ændringer i forhold til den eksisterende lokalplan og derudover ikke medfører væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø og dermed skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Afgørelsen er truffet i henhold til miljøvurderingsloven, LBK nr. 4 af 03/01/2023 i henhold til § 10 "myndigheden træffer afgørelse om, hvorvidt planer og programmer efter § 8, stk. 2, er omfattet af kravet om miljøvurdering."

## Resumé af screening

### Boligbebyggelse

Det vurderes, at lokalplanen kun medfører meget begrænsede ændringer i forhold til gældende planlægning for området, da den eksisterende kommuneplanrammes generelle anvendelse fastholdes til blandet bolig og erhverv. Ændringerne er alene en mindre reduktion i bebyggelsesprocenten, antal etager og bygningshøjden. Yderligere vurderes det, at bebyggelsen indpasses i sine bymæssige omgivelser, som omfatter eksisterende boligområder og dermed ikke er en væsentlig påvirkning af miljøet.

### Landskab og natur

Lokalplanen sikrer at de fælles friarealer udformes med hver deres karakter, så der opnås forskellige landskabelige kvaliteter og anvendelsesmuligheder.

Det vurderes at lokalplanen og tillægget ikke væsentligt påvirker planteliv og habitater, da de fælles friarealer anlægges og driftes med forskellige anvendelsesmuligheder og al beplantning, dvs. både træer, buske og græsser skal bestå af hjemmehørende arter, der naturligt forekommer i området.

Yderligere vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker landskabet væsentligt, da området er omgivet med eksisterende boliger og dermed indgår i eksisterende by.

## Trafik og støj

Der er udarbejdet en trafikanalyse samt støjberegninger på baggrund af trafikanalysens oplysninger. Støjberegningerne konkluderer, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer på stort set hele det kommende boligområde ligger under grænseværdien på 58 dB for vejstøj. De højeste støjniveauer er beregnet på de områder der ligger ud mod Råbrovej og Skebjergvej med niveauer på op til henholdsvis 66 dB og 68 dB for den fremtidige trafiksituation.

Da områderne mod Råbrovej og Skebjergvej er støjbelastede med niveauer der ligger over grænseværdien på 58 dB, vil facaderne mod de pågældende veje også være støjbelastede. Der kan derfor være behov for at udføre lydisolerende foranstaltninger, fx lydisolerende vinduer og døre samt lydisolerende ventilationsløsninger.

Det vil også være en mulighed at etablere en støjskærm langs det øst- og sydvendte skel, hvilket forventeligt vil kunne nedbringe støjen til at overholde støjgrænsen på udendørs arealer samt på bygningerne i stueetagen.

Det vurderes, at lokalplanen og tillægget ikke påvirker området væsentligt og de omkringliggende områder støjmæssigt.

# Status og proces

## Offentliggørelse af planforslag

### Bekendtgørelse

#### Endelig vedtagelse af Lokalplan 074 - Søagerhusene

Byrådet i Egedal Kommune har den 30. august 2023 vedtaget ovenstående plan endeligt. Planen er offentligt bekendtgjort den 08. september 2023 og kan herefter ses på:

<https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=307>

#### Lokalplan 074 - Søagerhusene

Lokalplanen har overordnet til formål at fastlægge rammerne for, at området udvikles som et grønt og attraktivt byområde med tæt-lav- og etageboliger, indendørs og udendørs fællesfaciliteter og servicefunktioner, daginstitution og offentligt tilgængelige grønne friarealer. Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder. Delområde A omfatter den eksisterende daginstitution med vej og parkeringsplads samt det nordvestlige grønne friareal. Området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution og rekreativt areal. Daginstitutionen overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse. Delområde B omfatter boldbanerne og resten af skolens område og udlægges til boligområde med blandede boligformer, herunder dobbelt- og rækkehuse samt etageboliger. Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 10.100 m<sup>2</sup> ny boligbebyggelse fordelt på op til 112 nye boliger. Bebyggelsen kan udføres som række- eller kædehuse i 1-2 plan samt etageboliger i to plan. Delområde C udlægges til en aktivitetsplads, som kan indrettes med f.eks. indhegnet boldbane, legeplads, overdækket uderum til loppemarked m.v. I lokalplanen stilles krav om etablering af mindst 290 m<sup>2</sup> indendørs fællesfaciliteter i form af enten bibeholdelse af gymnastiksal, etablering af et nyt fælleshus eller en kombination.

Lokalplan 074 for Søagerhusene i Smørum erstatter lokalplan 64, som blev vedtaget i 2021. Lokalplan 074 følger op på Byrådets beslutning i 2022 om at ændre de planmæssige rammer for området.

## Høring og politisk behandling

Lokalplanforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 26. april 2023. Efterfølgende har det været i offentlig høring i perioden 3. til 31. maj 2023, hvor der er kommet 5 høringssvar. Endvidere blev der den 23. maj afholdt et borgermøde med ca. 20 deltagere. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af de indkomne høringssvar, er der foretaget ændringer af planen. Ændringerne drejer sig især om at byggefelt 1a og 2a flyttes længere væk fra skel, samt at mulighederne for udstykning indskrænkes for at sikre at lokalplanen bliver administrerbar ved udbygning i etaper.

Den politiske behandling af høringssvar i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen fremgår af referatet fra Byrådsmøde, der kan ses på kommunes politikerweb: [Dagsordener og referater fra Byrådet | Egedal Kommune](#)

Bemærk at der til referatet er et bilag med behandling af alle høringssvar.

## Retsvirkninger

Når en lokalplan er offentlig bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation til det.

## Klagevejledning

Kommunens afgørelse om at vedtage planen kan påklages til Planklagenævnet senest den 6. oktober 2023. Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](#) eller [virk.dk](#). Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Egedal Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Egedal Kommune. Hvis Egedal Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/til-foersteinstanser/fritagelse-fra-klageportal/>

## Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.



## **Opsættende virkning**

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen.

Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

# Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Bilag 2 - Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Bilag 3 - Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering

Bilag 4 - Kortbilag 4 - Ubebyggede arealer

Bilag 5 - Kortbilag 5 - Illustrationsplan

Bilag 6 - Kortbilag 6 - Udstykning

# Bilag 1

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



## Signaturforklaring

- |  |                      |   |                        |
|--|----------------------|---|------------------------|
| ●●●●●  | Lokalplanafgrænsning |  | Eksisterende bygninger |
|  | Matrikelgrænser      |  | Byzone                 |
| 12ab   | Matrikelnummer       |  | Overføres til byzone   |
|  | Eksisterende vej     |   |                        |

## Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning

1:2.000

# Bilag 2

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



### Signaturforklaring

- |       |                      |  |                                |
|-------|----------------------|--|--------------------------------|
| ●●●●● | Lokalplanafgrensning |  | Eksisterende bygninger         |
| ●●●●● | Delområdeafgrensning |  | Byggefelt 1, maks. 1 etg.      |
| A     | Delområdenummer      |  | Byggefelt 2, maks. 2 etg.      |
|       | Matrikelgrænser      |  | Byggefelt 3, fællesfunktioner  |
|       | Vej                  |  | Byggefelt 4, offentligt formål |

### Kortbilag 2

Delområder og byggefelter

1:2.000

# Bilag 3

Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering





## Signaturforklaring

●●●●●	Lokalplanafgrensning	▶	Eksisterende vejadgang
●●●●●	Delområdeafgrensning	▷	Ny vejadgang/stiforbindelse
	Eksisterende vej		Brandvej
	Eksisterende bygninger		Fortov
	Eksisterende cykel/gangsti		Sti
	Byggefelter		Fri passage over aktivitetsplads
	Vejudlæg		Renovation
	Parkering		

## Kortbilag 3

### Vej, sti og parkering

1:2.000



# Bilag 4

Kortbilag 4 - Ubebyggede arealer



## Signaturforklaring

●●●●●	Lokalplanafgrænsning	■	Aktivitetsplads
●●●●●	Delområdeafgrænsning	■	Eksisterende beplantningsbælte
---	0,5 koter	■	Beplantningsbælte
x <sub>12</sub>	Kote højder	●	Bevaringsværdige træer
■	Eksisterende bygninger	○	Eksisterende træer
□	Vej	—	Hækbeplantning
□	Byggefelter	□	Principiel placering af regnvandsbassin/lavning
■	Fælles friarealer		

## Kortbilag 4

### Ubebyggede arealer

1:2.000

# Bilag 5

Kortbilag 5 - Illustrationsplan



## **Kortbilag 5**

### *Illustrationsplan*

1:2.000

# Bilag 6

Kortbilag 6 - Udstykning



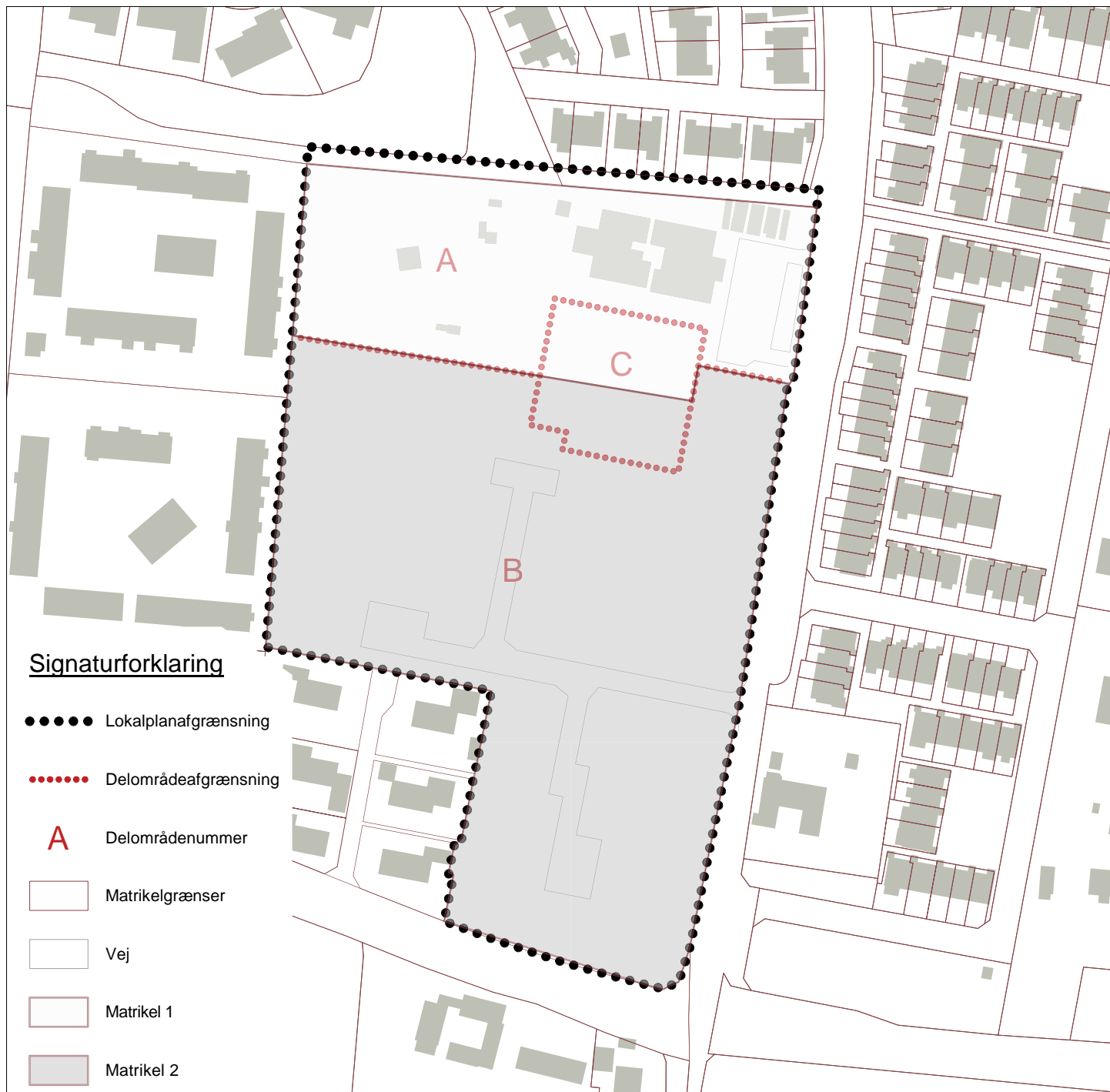


Fig 1. Udstykningsprincip for hele lokalplanområdet



Fig 2. Udstykningsprincip for boligstang



Fig 3. Udstykningsprincip for boliggrund

**Signaturforklaring**

- Bolig
- Udstykning

**Kortbilag 6**

*Udstykning*

1:2.000