



Lokalplan nr. 071



Vedtaget den 28.06.2023

Område til erhverv og daginstitution på
Kildedal Bakke

Egedal



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	4
Baggrund og formål	5
Lokalplanens område	7
Lokalplanens indhold	14
Anden planlægning og lovgivning	25
Tilladelser fra andre myndigheder end kommunen	36
Servitutter	37
Bestemmelser	38
1. Formål	39
2. Område- og zonestatus	40
3. Arealanvendelse	41
4. Udstykning	42
5. Bebyggelsens omfang og placering	43
6. Bebyggelsens udseende	47
7. Ubebyggede arealer	52
8. Veje, stier og parkering	58
9. Skiltning og reklamering	61
10. Betingelser for ibrugtagning	62
11. Lokalplan	63
12. Retsvirkninger	64
Kort og bilag	66
Bilag 0 - Miljøklasser	67
Kortbilag 1 - Lokalplanens område	76
Kortbilag 2 - Delområder og udstykning	77
Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering	78
Kortbilag 4 - Bebyggelse og ubebyggede arealer	79
Bilag 5 - principsnit	80
Bilag 6 - Illustrationsplan	81

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.

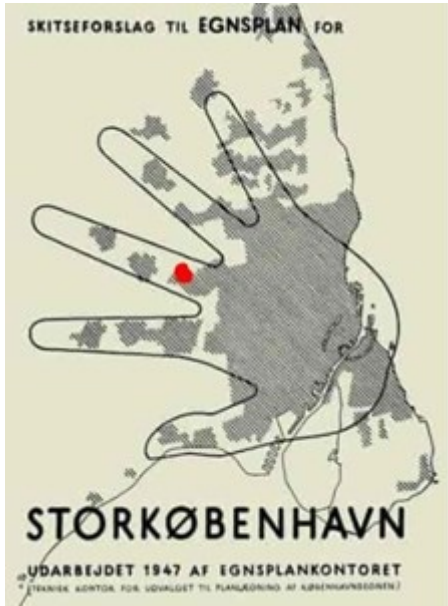
Baggrund og formål

Planlægningen for et nyt byområde på Kildedal Bakke har været længe undervejs. Byudviklingsområdet figurerede allerede i Fingerplanen fra 1947, og har efterfølgende været optaget i en række region- og kommuneplaner. I 2019 påbegyndtes et samarbejde mellem Ballerup og Egedal Kommuner om udviklingen af et sammenhængende byområde på tværs af kommunegrænsen, hvilket i første omgang udmøntede sig i en strukturanalyse af områdets potentiale.

I 2021 modtog byrådet en henvendelse fra en erhvervsvirksomhed, som ønsker at etablere sit hovedsæde i området. Samtidigt viste der sig at være behov for at etablere en ny daginstitution i området. Begge dele ønskes færdig etableret inden udgangen af 2024, hvorfor Byrådet i april 2022 besluttede at igangsætte lokalplanlægningen for disse funktioner samtidigt med en helhedsplan for hele Kildedal Bakke.

Det har ikke været muligt at færdiggøre helhedsplanen samtidigt med lokalplanen, dog har arbejdet med helhedsplanen ført til fastlæggelsen af de overordnede principper for veje, stier, bebyggelse og grønne områder, der ligger til grund for lokalplanen. Helhedsplanen forventes færdiggjort på et senere tidspunkt, så at den kan danne grundlag for lokalplanlægning for den resterende del af området.

Lokalplan 71 omfatter 1. etape af områdets udvikling og har til formål at give mulighed for etablering af en erhvervsvirksomhed og en daginstitution samt tilhørende veje, stier, parkering og grønne arealer. Lokalplanen skal fastlægge forløbet af områdets nye stamvej og sikre, at ny bebyggelse og anlæg kan indpasses harmonisk i omgivelserne, både før og efter at den resterende del af området er udbygget.



Fingerplanen fra 1947



Regionplan 73



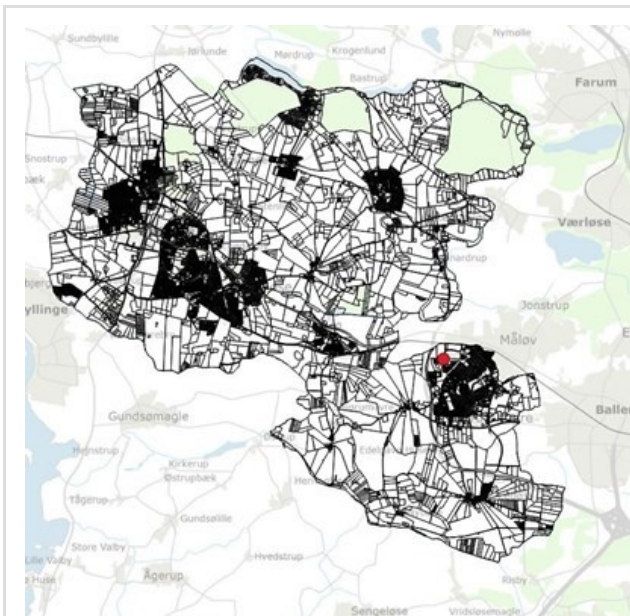
Strukturanalyse fra 2019

Lokalplanens område

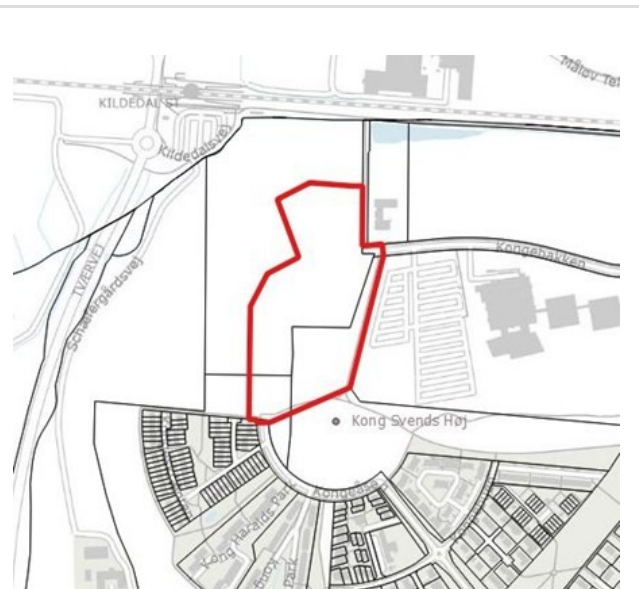
Lokalplanens område udgør et areal på knap 5 ha og ligger i den nordvestlige del af Smørum. Hele området ejes af Egedal Kommune.

Området grænser mod øst op til erhvervsområdet Kong Svends Park og overlapper mod syd de grønne arealer omkring Kong Svends Høj. Mod nord og vest ligger området ud til eksisterende landbrugsland.

Området ligger i dag i landzone bortset fra mindre randarealer mod syd og øst, som tidligere er overført til byzone. Med lokalplan 71 overføres et areal på ca. 3,4 ha til byzone, således at hele lokalplanområdet fremover vil være byzone.



Områdets placering i kommunen



Oversigtskort

Topografi og natur

Området ligger på den øverste del af en markant bakke, som yderst skråner relativt stejlt ned mod Kildedal Station. Øverst markeres bakken af Kong Svends høj, hvis toppunkt ligger ca. 30 m højere end terrænet ved Kildedal station.

Det meste af lokalplanområdet fremstår i dag som dyrket og udyrket mark. Øverst på bakken findes der dog en beplantning af høje, gamle træer, som markerer, hvor den tidligere gård "Alpegården" har ligget. Inden for det gamle haveareal findes også et nu

udtørret vandhul omgivet af krat.

Områdets sydøstlige hjørne er et åbent græsareal, der udgør en del af det offentlige grønne område omkring Kong Svends Høj. Fra toppen af højen er der milevid udsigt over de omkringliggende landskaber. En del af udsigten mod nord er dog i sommermånederne spærret af Alpegårdens beplantning.



Kildedal Bakke med Alpegårdsbeplantningen til venstre og bebyggelsen Kongeskrænten til højre.



Erhvervsgrunden i delområde C og den tilstødende virksomhed i Kong Svends Park



Kildedal Bakke med erhvervsområdet Kong Svends Park til venstre og beplantningen ved Alpegårdsarealet til højre



Udsigt mod nord. Eksisterende erhverv i Kong Svends Park ses midt for. Daginstitutionens grunden ses til venstre og bag den erhvervsgrunden i delområde C

Områdets udvikling

Området omkring Kong Svends Høj ligger i et kulturarvsområde af international betydning, hvor der er gjort et stort antal betydelige oldtidsfund.

Lokalplanområdet har tidligere tilhørt landbrugsejendommen "Alpegården", som blev opført i slutningen af 1800-tallet men blev nedrevet igen, efter at kommunen havde opkøbt arealet til byudvikling.



Udsnit af høje målebordsblade 1842-1899 med nuværende matrikelgrænser



Foto fra 1980 af Alpegården

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er Lokalplan 71 er opdelt i 4 delområder med hver sin anvendelse:

Delområde A: Daginstitution

Delområde B: Grønt område (bl.a. Alpegårdsarealet)

Delområde C: Erhverv i miljøklasse 1-2

Delområde D: Veje, stier og parkeringsareal.



Lokalplanens område og inddeling. Alpegårdsarealet vist med grøn farve.

Helhedsplan for Kildedal bakke

Hovedideen med Kildedal Bakke er, at området skal udbygges som en afrunding af Smørum mod nord og vest. En ny vejforbindelse skal sammenkoble de eksisterende boligområder langs Kongeåsen med det eksisterende erhvervsområde Kong Svends Park og danne stamvej i den nye bydel. Der kan eventuelt på et senere tidspunkt etableres en ny vejforbindelse direkte til Kildedal Station.

Langs ydersiden af den nye stamvej etableres ny bebyggelse i form af boliger og erhvervsbebyggelse. På skråningsarealerne uden om bebyggelsen fastholdes et grønt strøg. Det grønne strøg tænkes indrettet som bynært naturområde med stier, beplantning og mulighed for anlæg til vandhåndtering m.v.

Syd og øst for den nye stamvej etableres den nye daginstitution placeres i tilknytning til de grønne friarealer ved Kong Svends Høj. Den nye erhvervsvirksomhed placeres i tilknytning til erhvervsområdet Kong Svends Park.



Principskitse, som har dannet baggrund for lokalplan 71 og arbejdet med helhedsplanen.



Udkast til helhedsplan for Kildedal Bakke

Delområde A

Området udlægges til daginstitution, med mulighed for, at denne kan udnyttes som bydelshus til mødelokaler m.v., og legepladsen bruges af offentligheden uden for åbningstid.

Daginstitutionen tænkes udført som en længebygning i 2 etager med tilhørende småbygninger i form af liggehaller, skure, legehuse m.v. Hovedbygningen placeres i områdets nordlige eller vestlige del med let adgang fra de tilhørende parkeringspladser, mens legearealerne placeres mod syd i direkte tilknytning til de grønne områder ved Kong Svends høj.

Adgang til institutionen vil primært ske fra parkeringspladserne i nord, men der kan etableres supplerende adgange via den eksisterende sti mod øst samt eventuelle nye stier syd og vest for institutionen.

Institutionens friarealer planlægges med vægt på indpasning i landskab og natur, hvor mindre terrænarbejder og beplantning gør legepladsen udfordrende, varieret og hyggelig. Af sikkerhedsmæssige årsager indhegnes institutionen med et fast hegn i en højde af ca.

160 cm. Dette placeres uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen og udføres så åbent som muligt, så der bliver god visuel sammenhæng til omgivelserne.

Daginstitutionsområdet vil mod vest blive indrammet af Alpegårdens beplantning og mod øst af en ny, afskærmende beplantning af mindre træer/buske. Mod syd udføres friarealerne med græs, legeinstallationer og punktvis beplantning, som giver en flydende overgang til det offentlige grønne område omkring Kong Svends Høj.



De to placeringsmuligheder for daginstitutionen



Mulig udformning af daginstitutionen

Delområde B

Området udlægges til grønt område. Området består dels af et gammelt haveareal tilhørende den nedrevne gård, Alpegården, dels et offentligt grønt friareal i tilknytning til Kong Svends høj.

”Alpegårdsarealet” tænkes i første omgang fastholdt som naturområde til gåture m.v. Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at området kan tages i brug som rekreativt areal med bålhytte, shelters, træningsredskaber og lignende. Hvis der er behov for det, kan området senere inddrages til andre offentlige formål såsom en ekstra institution, fælleshus eller lignende. Dette vil dog kræve ny lokalplan.

Den gamle træbeplantning, der afgrænser Alpegårdsarealet er værdifuld både som landskabselement og muligt faunahabitat. Der er sandsynlighed for, at nogle af træerne fungerer som levested for flagermus, der er beskyttet art, og også derfor skal beplantningen bevares. Mindre træer og buske på arealet kan ryddes eller beskæres med henblik på at

gøre området mere tilgængeligt og afvekslende. Det udtørrede vandhul, som formentlig i sin tid er anlagt som en havedam, tænkes genskabt som regnvandsbassin med åbent vandspejl og eventuelt udvidet.

Da der endnu ikke er foretaget arkæologisk prøvegravning på Alpegårdsarealet, og dele af arealet desuden er konstateret lettere forurenede, er der nogle forhold, der skal iagttages inden ibrugtagning af arealet til rekreative formål:

- Ved etablering af shelterpladser, bålhytter, træningspladser mm., der kan sidestilles med offentlig legeplads, skal den lettere forurenede jord i den øverste halve meter enten udskiftes med ren jord eller der skal etableres en varig fast belægning jf. §72b i jordforureningsloven.
- Der bør foretages arkæologisk prøvegravning og eventuel udgravning af fortidsminder
- Såfremt den lettere forurenede jord ikke er håndteret før de arkæologiske undersøgelser, skal den lettere forurenede jord enten bortskaffes i den proces eller lægges tilbage samme sted og håndteres efterfølgende, således at lettere forurenede jord ikke spredes til hele området.



Udsigt over daginstitutionens grund med Alpegårdsbeplantningen til venstre

Friarealerne omkring Kong Svends Høj fremstår i dag som åben græseng omgivet af en lav hæk i et cirkelslag omkring højen. Dette udtryk fastholdes så ud- og indkig til gravhøjen bevares. Lokalplanen lægger dog op til, at der på arealerne uden om den lave hæk kan etableres en sti, plantes enkelte buske og mindre træer samt etableres mindre kunst- eller legeinstallationer af naturmaterialer. Dette vil kunne kamuflere daginstitutionens hegn og skabe en blød overgang til daginstitutionens område og medvirke til at aktivere den rekreative brug af området.



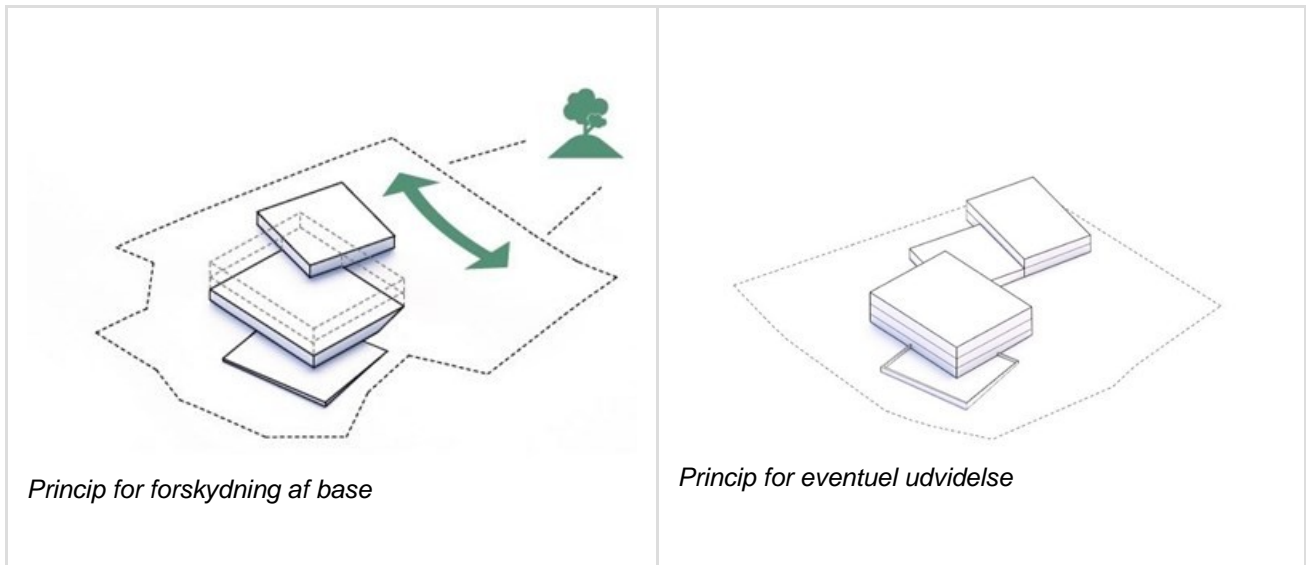
Kong Svends Høj set fra Alpegårdsarealet. Hæk i cirkelslag ses i mellemgrunden

Delområde C

Område C udlægges til erhverv i form af kontor, forskning, udvikling og lignende virksomhed i miljøklasse 1-2. Området er planlagt for etablering af én virksomhed og kan derfor ikke udstykkes.

Erhvervsbebyggelsen udformes som en eller flere kuber, der skyder sig ind i hinanden og i terrænet. Kuberne skal forskydes let i forhold til hinanden for at give et dynamisk udtryk. Bebyggelsen skal indpasses i terrænet således at den fremtræder i højst to etager set fra

adgangsvejen i syd, mens den kan fremstå i tre etager fra omgivelserne i nord. Mod nord placeres bygningen på en fremskudt og hævet plint, der kan opbløde overgangen mellem bygning og terræn.



Bygningen skal udføres med en tung base nederst og her over facader, der syner lette. Letheden fremkommer ved, at overgangen mellem base og facade markeres med et tilbagetrukket bånd eller vinduesbånd, og facaderne udføres med en lodret, profileret opdeling og lette materialer med stor transparens. For at give mulighed for udsigt og transparens men samtidigt begrænse overophedning og blænding i de bagvedliggende rum, vil det være nødvendigt at anvende solafskærmning i syd- øst- og vestvendte facader. Solafskærmningen må ikke lukke bygningen helt af, som rullegardiner/screens, men kan udføres som udvendige eller indvendige lameller/persienner, der kan vinkles efter solen.

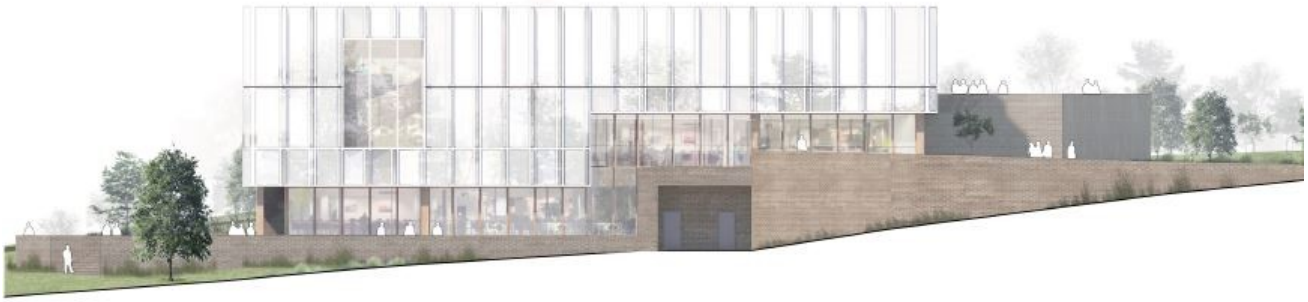


Illustration af mulig erhvervsbygning

Arealerne mellem bygningen og den nye stamvej indrettes til ankomstareal, parkering og vareindlevering. Arealet udføres med befæstning og med kanter/støttemure i samme materialer som bygningens base, eller materialer, der harmonerer hermed. Det samme gælder den hævede plint mod nordvest, som kan fungere som opholdsterrasse.



Model af erhvervsbygning med ankomstareal, have og hævet plint med terrasse



Erhvervsbygning - opstalt set fra vest

Øvrige ubebyggede arealer skal fremstå grønne med beplantning, men kan have hver sin karakter. Øst for bygningen kan arealerne fremstå som vild natur, eller der kan etableres et haveanlæg til udstillingshaver, nyttehaver m.v., der indrettes med bede og gangstier samt mindre træer. Arealerne nord for bygningen skal udføres med en mere vild karakter, der giver en flydende overgang mellem erhvervsgrunden og de nordfor liggende marker, der på sigt forventes at blive inddraget til rekreativt grønt strøg.



Eksempler på karakteren af de ubebyggede arealer

Delområde D

Delområde D udlægges til veje, stier og parkering.

Der udlægges en ny stamvej, der skal forbinde Kongeåsen med Kongebakken i en blød bue uden om Alpegårdsarealet. Ved tilslutningen til Kongebakken gøres klar til eventuel senere etablering af lysreguleret kryds, hvilket kan blive aktuelt, såfremt der skal anlægges

vej herfra til Kildedal Station. Der fastlægges tilslutningspunkter for kommende nye stikveje og indkørsler, der skal forsyne de tilstødende nye byområder. Det er hensigten, at Kongeåsens forlængelse udføres til en hastighed på max 40 km/t.

Langs ydersiden af den nye stamvej anlægges en dobbeltrettet fællessti i fortsættelse af eksisterende fællessti langs Kongeåsen. Der suppleres med mindre stier på langs og tværs af området, således at der skabes gode, og direkte stiforbindelser fra alle sider til den kommende daginstitution.

Syd for Kongeåsens forlængelse udlægges et stort parkeringsareal, som skal betjene den kommende erhvervsvirksomhed, daginstitutionen og eventuelle fremtidige offentlige funktioner på Alpegårdsarealet. Parkeringsarealet forventes at blive delvist offentligt tilgængeligt, således at det også kan tjene som ekstra parkering til de boliger og andre funktioner, som på sigt forventes etableret langs Kongeåsens forlængelse. Mindst 4 af parkeringspladserne skal reserveres til delebilsordninger.

Anden planlægning og lovgivning

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

Miljøvurdering

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

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

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller 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 danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten findes i afsnittet "Miljørapport", som kan ses sammen med planen.

Kommuneplan 2021

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme BE-2, som er udlagt til blandet bolig og erhverv i form af privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål. Inden for området må der højst planlægges for en bebyggelsesprocent på 75, bebyggelse i 3 etager og en max bygningshøjde på 15 m

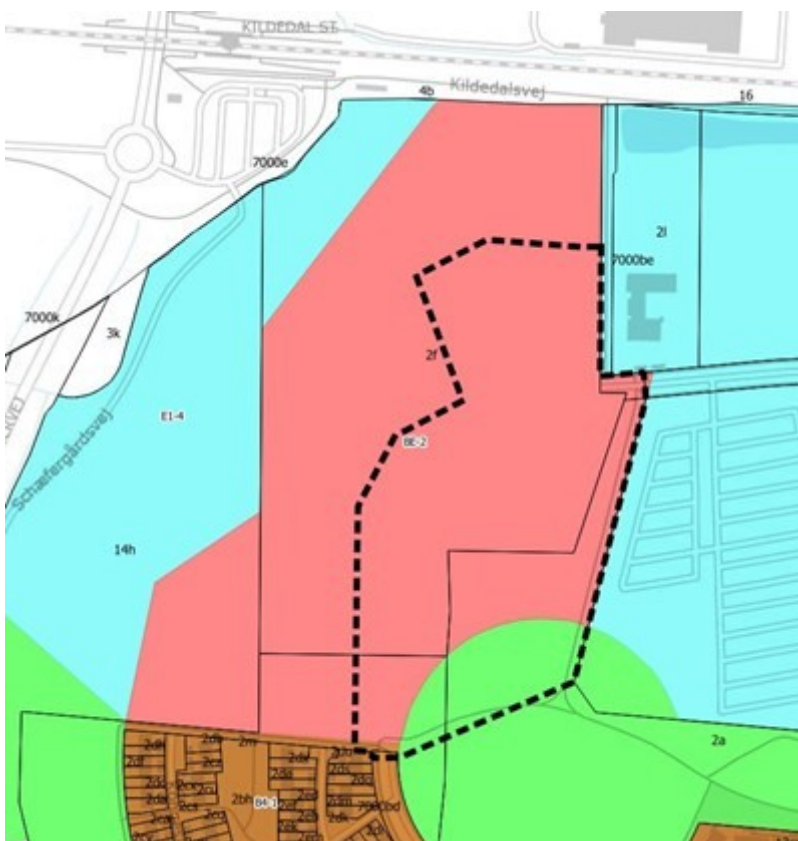
De grønne områder omkring Kong Svends Høj er omfattet af kommuneplanramme R1-28, som er udlagt til rekreativt grønt område i form af parker, fælles friarealer samt grønne strøg og kiler. Inden for rammeområdet må der højst planlægges for en bebyggelsesprocent på 10, bebyggelse i en etage og en max bygningshøjde på 5m.

Lokalplanen viderefører disse bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Det fremgår af Kommuneplanen, at der inden for rammeområdet er arealer i risiko for oversvømmelse, og at ny lokalplanlægning skal sikre, at denne risiko kan imødegås og ikke øges. Der er gjort rede for dette under afsnittet Grundvand, spildevand og klimatilpasning.

Området er et stationsnært kerneområde, hvorfor der er fastlagt en max parkeringsnorm på max 1 p-plads pr. bolig og pr. 75 m² erhverv. Der er ingen parkeringsnorm for institutioner, og der er mulighed for at udlægge gæsteparkering i særlige tilfælde. Lokalplanen giver mulighed for, at erhvervsvirksomheden kan etablere flere parkeringspladser end normen tilsiger, såfremt de holdes offentligt tilgængelige. På den måde kan de ekstra pladser dobbeltudnyttes, dels til daginstitutionen, dels til kommende boliger og andre funktioner i Kildedal Bakke, hvorved yderligere parkeringsanlæg til disse formål kan reduceres. Lokalplanen fastlægger, at et antal p-pladser skal reserveres til hhv. handicapbiler og delebilsordninger.

Samlet set vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplan 2021.



Lokalplanområdet omfatter kommuneplanrammerne BE-2 (rødt areal) og R1-28 (grønt areal)

Lokalplaner

Området er i dag delvist omfattet af følgende lokalplaner, som aflyses for så vidt angår de omfattede arealer, når lokalplan 71 er vedtaget og trådt i kraft.

- Lokalplan 052801 – Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park. Lokalplan 71 aflyser lokalplanen for del af det grønne areal omkring Kong Svends Høj og det ubebyggede areal vest for Oticon samt sti ned mod S-togsbanen.
- Lokalplan 052802 Strukturplan for nyt byområde ved Kong Svends Høj og Lokalplan 052803 – Boligområde ved Kong Svends Høj – 1. etape. Lokalplan 71 aflyser disse for en mindre del af det grønne område omkring Kong Svends Høj.



Arealer, hvor lokalplan 71 aflyser tidligere lokalplaner

Varmeforsyning og affald

Området ligger ikke inden for forsyningsområde til kollektiv varmforsyning. Lokalplanområdet grænser op til Smørum Vest, der er udlagt til fjernvarme, og som i dag forsynes af Smørum Kraftvarme.

Affald fra erhverv og institutioner håndteres efter individuel aftale. Lokalplanen angiver principper for placering af arealer til opsamling af affald.

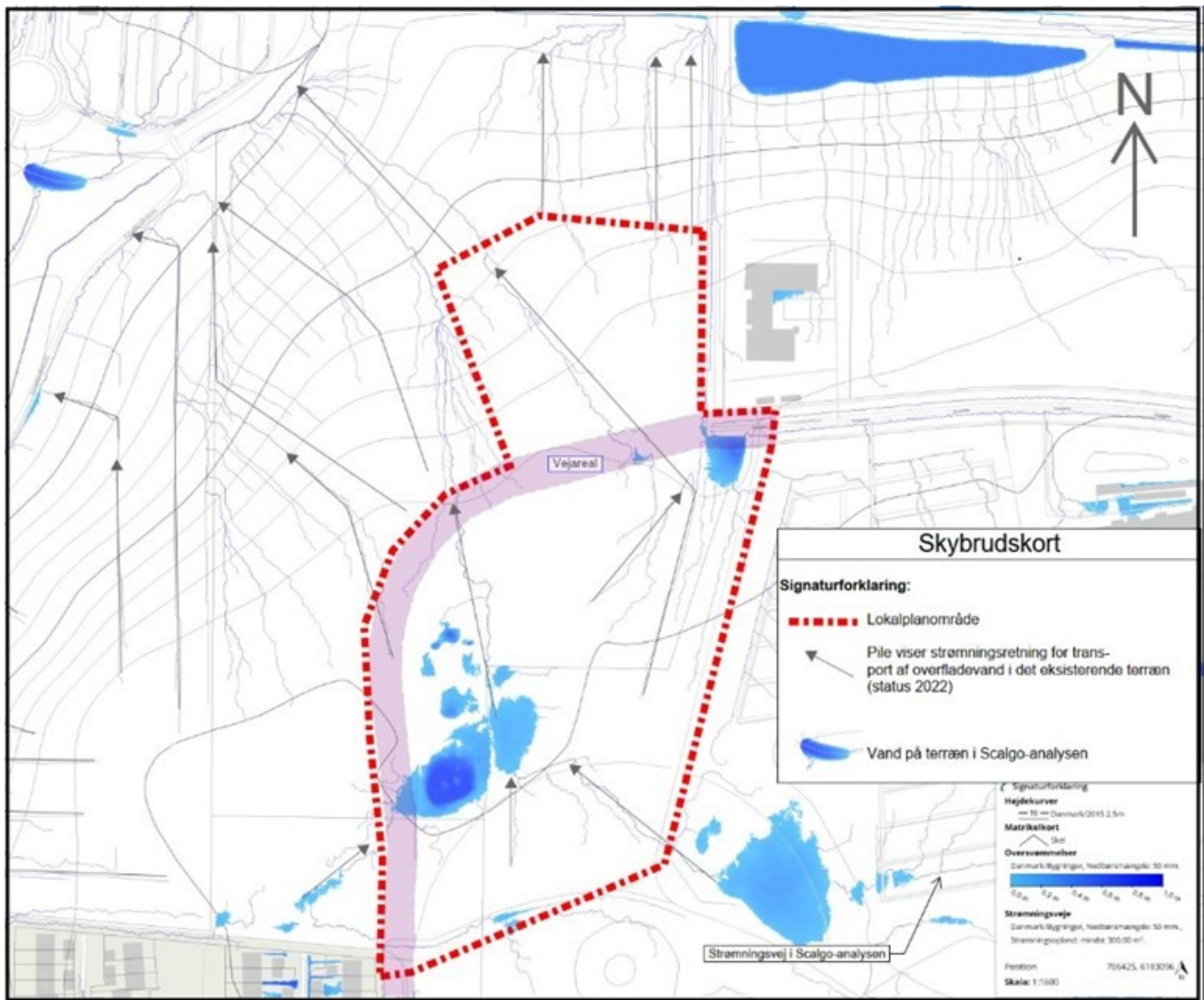
Grundvand, spildevand og klimatilpasning

Hele Egedal Kommune ligger inden for "Område med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). I disse områder må der ikke planlægges for grundvandstruende virksomheder eller aktiviteter. Lokalplan 71 udlægger området til offentlige formål som daginstitution samt erhverv (kontor m.v.) i klasse 1-2, hvilket ikke er grundvandstruende aktiviteter. Lokalplanen stiller krav om, at parkeringspladser anlægges med græsarmering, der muliggør nedsivning af regnvand, dog kun, hvis det kan dokumenteres, at det ikke vil medføre risiko for grundvandsforurening.

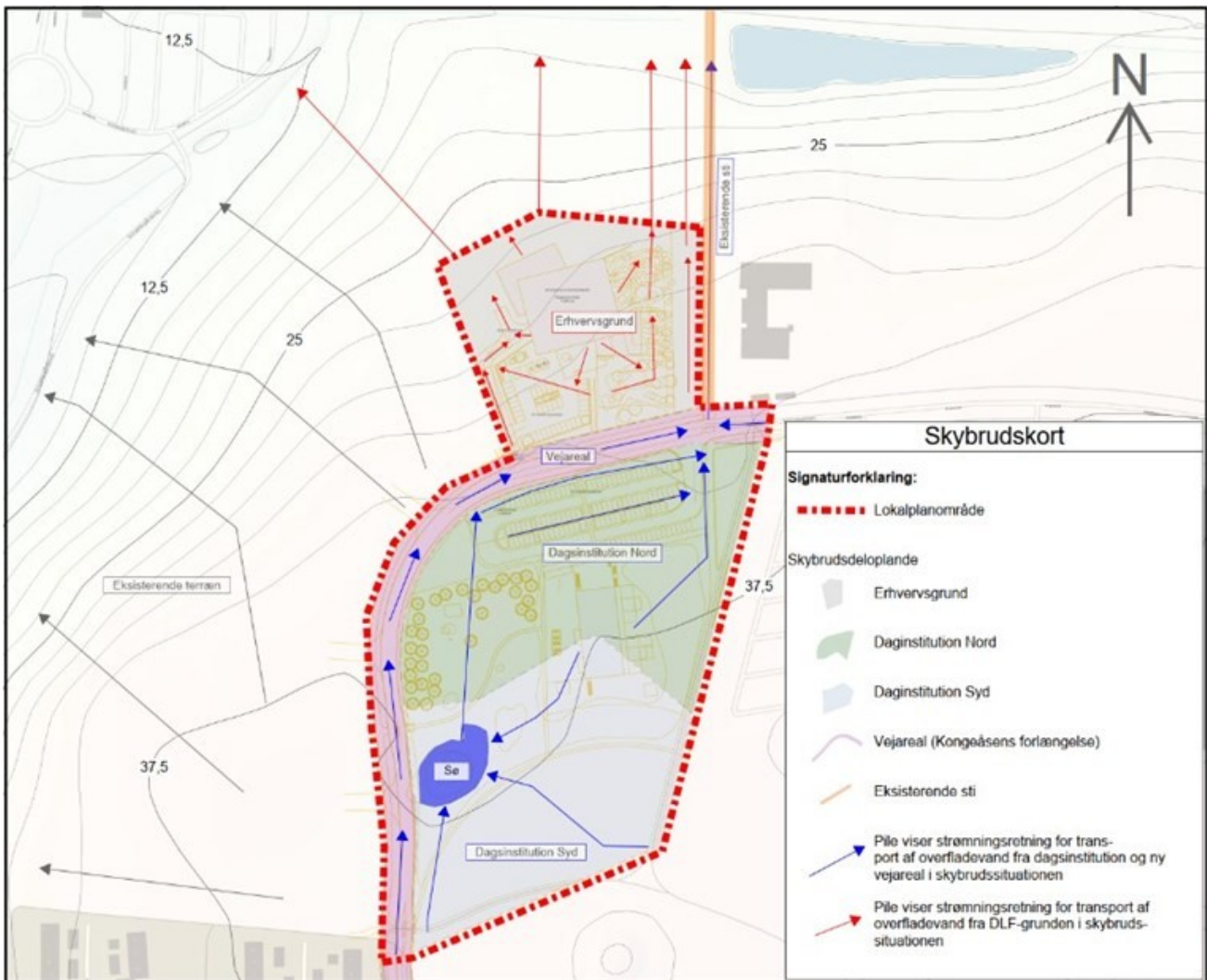
Området forsynes med drikkevand af Novafos, som også står for spildevandsforsyningen. Området har ikke tidligere været inddraget i spildevandsplanen, men i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, hvor der tages stilling til håndtering af spildevand og regnvand.

Der er udarbejdet en afstrømningsplan for området, der viser hvor overfladevandet fra forskellige arealer vil strømme hen i tilfælde af skybrud, hvor det ikke kan håndteres i det planlagte kloaksystem. Planen er baseret på en Scalgo-analyse, hvor der er anvendt en modificeret terrænmodel, baseret på et skitseprojekt for vej og bebyggelse m.v. Afstrømningsplanen viser, at overfladevand fra den kommende vej, parkering og den nordlige del af daginstitutionsarealet og Alpegårdsarealet vil strømme mod nordøst til den eksisterende sti og derfra videre mod nord til eksisterende regnvandsbassin og Sørup Rende. Vandet fra den sydlige del af daginstitutionsarealet kan ledes til det tidligere vandhul og anvendes til at genskabe dette, og eventuelt overskudsvandet herfra kan ledes videre mod nord. På den kommende erhvervsgrund skal arealerne anlægges med hældning væk fra bygningerne ud mod landskabet, således at overskudsvandet afledes til de grønne arealer.

Planen viser samlet, at skybrudvand fra området i sidste ende løbe til Sørup Rende. Sørup Rende ligger ret dybt i terrænet på den strækning, der passerer bygninger og anlæg ved Kildedal Station, og løber derefter ud i det åbne land. Det vurderes på den baggrund, at etablering af de planlagte anlæg ikke medfører øget risiko for skader på bebyggelser eller anlæg i eller uden for området. Den ændrede afstrømning af overfladevandet forudsætter, at Egedal Kommune giver tilladelse efter vandløbslovens § 6.



Afstrømningskort - naturligt terræn



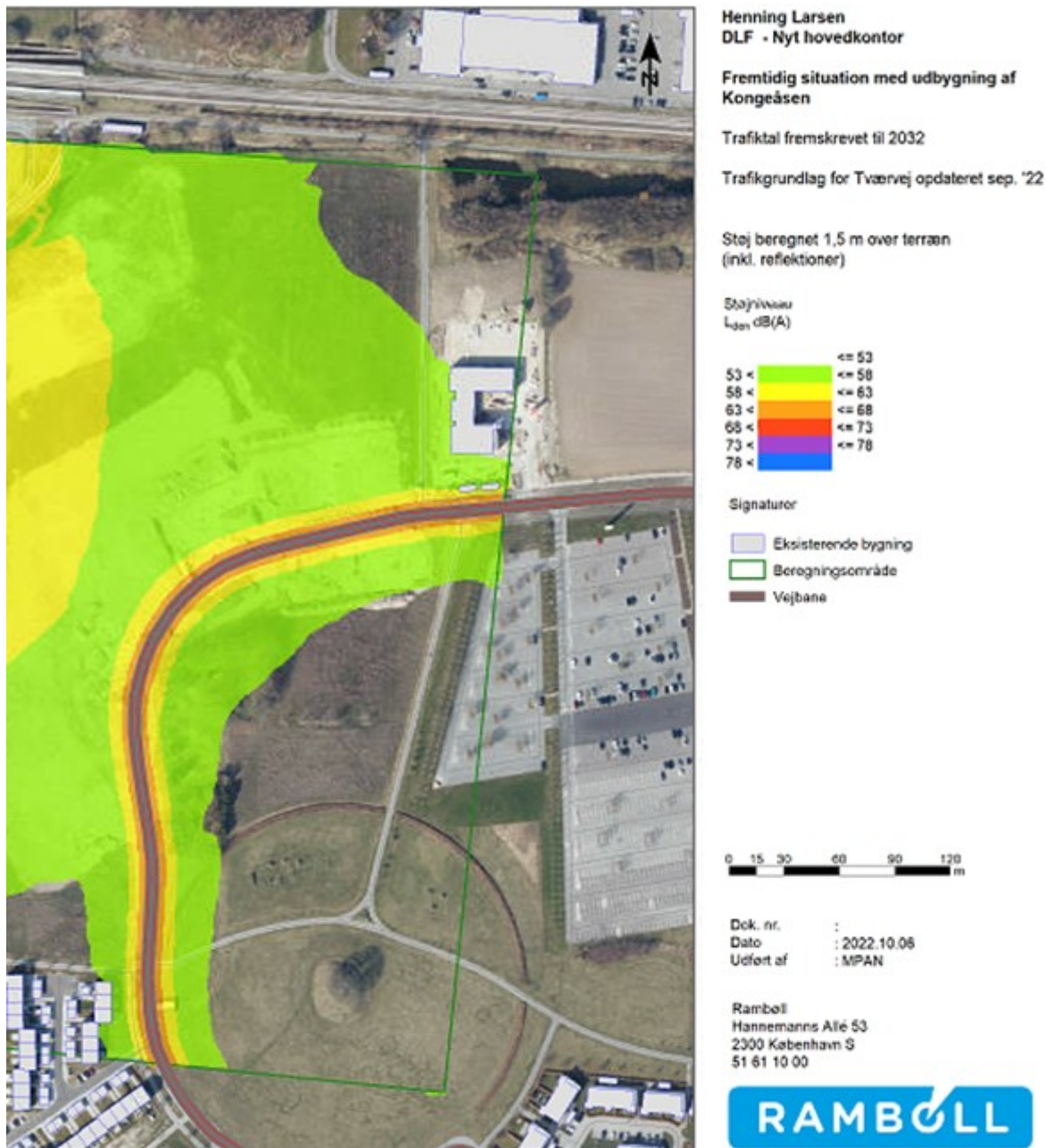
Afstrømningsplan - fremtidige forhold

Støj

Ifølge planloven må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. I områder med institutioner skal støjen kunne holdes under 58 dB på bebyggelsens facader. Ved kontor erhverv er grænseværdien 63 dB på facaderne.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet i dag. Der findes ikke støjende virksomheder i området og der er heller ikke mulighed for at etablere det på sigt. Der er udført støjberegninger af trafikstøj fra Tværvej og den nye stamvej, beregnet på baggrund af et estimat for årsdøgnstrafikken i år 2032. Dette årstal er valgt, da trafikken vurderes at blive størst lige inden motorvejens planlagte åbning i år 2032. Kendte byudviklingsplaner, herunder Ballerup Kommunes Helhedsplan for Kildedal, er medtaget i beregningen. Støjberegningerne viser, at støj fra Tværvejen ikke vil påvirke lokalplanområdet, men at en bræmme på hver side af den nye stamvej vil blive belastet med mere end 58dB af den

kommende trafik på denne. Gældende støjgrænser vil dog kunne overholdes for både erhvervsvirksomheden og daginstitutionen. Støjberegningen vil blive opdateret med mere præcise trafiktal i forbindelse med den kommende planlægning for resten af Kildedal Bakke.



Støjudbredelsen fra Tværvej og den nye stamvej beregnet 1,5 m over terræn i år 2032.

Arkæologi og fortidsminder

Arkæologi

Der er foretaget udgravning af arealerne, som er vist på kortet herunder, således at disse er frigivet til byudvikling. I forbindelse med udgravningerne er der gjort mange og væsentlige fund fra oldtiden, herunder spor efter et stort antal oldtidshuse, flere længere hulvejsforløb og en kvindegrav fra slutningen af romersk jernalder.



Plan med foreslåede dateringer på alle de huse, der kan dateres.

Tegning over fund fra den arkæologiske udgravning

Der kan forventes at være oldtidsminder i jorden også i de endnu ikke udgravede dele af området, herunder Alpegårdsarealet. Det anbefales derfor, at der foretages prøvegravninger inden jordarbejder uden for de frigivne arealer.

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Roskilde Museum (ROMU).



Areal, der er færdigt udgravet og frigivet til byudvikling.

Fortidsmindebeskyttelse

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger den fredede oldtidshøj Kong Svends Høj. Arealet i en afstand af 100 m omkring højens fod er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 – fortidsmindebeskyttelse. Dette indebærer, at der ikke må ske ændringer i tilstanden af arealet. Særligt må der ikke etableres bebyggelse, hegn eller andre anlæg i området, der kan hindre ind- og udsyn til/fra højen.

Der er i forbindelse med udbygning af boligområder syd for højen etableret en hæk i cirkelslag ca. 80 m fra højens fod, og den eksisterende vej, Kongeåsen, er etableret uden for denne hæk men inden for beskyttelseslinjen. Lokalplanen giver mulighed for, at Kongeåsen kan forlænges, hvilket vil berøre en mindre del af fortidsmindearealet. Desuden giver lokalplanen mulighed for, at der på arealerne mellem hækken og daginstitutionen kan etableres en sti, plantes enkelte spredte buske og mindre træer, samt opsættes mindre legeinstallationer med henblik på at skabe et smukt rekreativt område med en glidende overgang ind mod daginstitutionen og alpegårdsarealet. Kommunen forventer at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til disse anlæg i forbindelse med lokalplanens høring.



Fortidsmindebeskyttelse omkring Kong Svends Høj

Jordforurening

Området er ikke forureningskortlag (V1 og V2 kortlægning), men der er flere steder konstateret lettere forurening i overjorden med enkelte tungmetaller og tjærestoffer. Den lettere forurening af overjorden er konstateret i forbindelse med udførte forureningsundersøgelser af området, hvor der også blev konstateret jordforurening fra en olietank. Forureningen for olietanken blev oprenset. Da området en enkelt gang er blevet brugt til en brandøvelse blev der også målt for PFAS-stoffer. Der blev ikke konstateret PFAS-stoffer over jordkvalitetskriteriet.

Ved lokalplanlægningen overgår området til byzone, hvorved det automatisk bliver omfattet af områdeklassificering. Dette medfører, at flytning af jord fra matriklen skal anmeldes til Egedal Kommune.

Landbrugsloven

Matr. 2f Smørumnedre by, Smørum er noteret som landbrugsejendom, bygningsløs landbrugslod. Landbrugspligten ophæves ved landinspektørerklæring for så vidt angår de dele af matr. 2f, der omfattes af lokalplanen.

Lov om offentlige veje/private veje

Lokalplanen udlægger en ny vej til forbindelse af Kongebakken og Kongeåsen. Vejen anlægges af Egedal kommune som offentlig vej. Der vil blive foretaget særskilt offentliggørelse af vejprojektet efter lov om offentlige veje.

Naturbeskyttelse

Der er foretaget screening af naturværdierne i området. Langt det meste af arealet ligger i dag hen som dyrket eller udyrket mark og der er ikke registreret natur, som er beskyttet efter §3 i naturbeskyttelsesloven, rødlistede arter eller arter, der er beskyttet efter bilag IV i habitatbekendtgørelsen i området.

Der findes dog enkelte arealer med potentiel naturværdi:

På Alpegårdsarealet findes en markant beplantning af gamle træer, som typisk kan være leve- eller rastested for flagermus, der er beskyttet efter habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen fastlægger, at de gamle træer skal bevares, hvorved eventuelle flagermus ikke vil blive berørt.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 - fortidsmindebeskyttelseslinje

Etablering af vejen Kongeåsens forlængelse samt etablering af spredt beplantning og mindre legeinstallationer inden for fortidsmindebeskyttelsesområde (100 m fra Kong Svends Høj) forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §18. Egedal Kommune er myndighed.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. 2f Smørumnedre by, Smørum. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Vandløbsloven

Ændring af overfladeafstrømningen forudsætter tilladelse efter vandløbslovens § 6. Egedal Kommune er myndighed.

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. (LBK nr 1157 af 01/07/2020)

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 muliggøre etablering af ny vejforbindelse Kongeåsen-Kongebakken
- At muliggøre etablering af en daginstitution i tilknytning til det grønne område ved Kong Svends Høj
- At muliggøre etablering af en ny erhvervsvirksomhed i tilknytning til erhvervsområdet Kong Svends Park
- At sikre, at ny bebyggelse og anlæg placeres og udformes harmonisk i forhold til omgivelserne og området får et grønt præg

2. Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. Nr 2a, 2f og 2m Smørumnedre by, Smørum. Lokalplanen omfatter tillige alle parceller, der efter den 01.01.2023 udstykkes herfra.

§2.2

Med den endelige bekendtgørelse af lokalplan 71 overføres et areal på ca. 3,4 ha til byzone, som vist på kortbilag 1.

3. Arealanvendelse

§3.1

Området inddeles i delområderne A, B, C, D som vist på kortbilag 2.

§3.2

Delområde A udlægges til offentligt formål i form af daginstitution samt tilknyttede kultur-og fritidsformål.

Note

Daginstitutionen med udearealer kan f.eks. anvendes som bydelshus og offentlig legeplads uden for normal åbningstid.

§3.3

Delområde B udlægges til grønne friarealer og kultur- og fritidsformål. Der kan desuden etableres mindre tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning, f.eks. regnvandsanlæg.

§3.4

Delområde C udlægges til erhverv i form af kontor, administration, undervisning, laboratorier og lignende erhverv i miljøklasse 1-2. Der må kun etableres virksomhed, med ubetydeligt behov for tung transport.

§3.5

Delområde D udlægges til veje, stier og parkering. Der kan etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. regnvandsanlæg eller transformerstation.

4. Udstykning

§4.1

Udstykning må kun ske efter principperne, som er beskrevet i §4 stk. 2-5 og vist på kortbilag 2

§4.2

Der kan udstykkes et areal på ca. 8000 m² til daginstitution

§4.3

Delområde C kan udstykkes i sin helhed med et areal på ca. 10.000 m².

§4.4

I delområde D kan et areal på ca. 2000 m² udstykkes til parkering og tillægges erhvervsejendommen i delområde C.

§4.5

Der kan udskilles de nødvendige arealer til stamvejen x-y samt stier.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Delområde A

Inden for byggefeltet vist på kortbilag 4 må der opføres bebyggelse til en daginstitution i max 2 etager og med et etageareal på max 2000 m².

§5.2

Inden for byggefeltet må bygningshøjden ikke overstige 10 m, heri dog ikke indregnet solenergipaneler samt ventilation og lignende tekniske anlæg opstillet på taget.

§5.3

Ventilation og lignende tekniske anlæg, der opstilles på taget, kan rage op til 3 meter op over sternkant, såfremt de trækkes tilsvarende tilbage fra facaden.

§5.4

Ventilation og lignende tekniske anlæg på taget skal afskærmes med en mat pladebeklædning eller med listebeklædning af træ. Afskærmningen skal fremstå i en afdæmpet/neutral farvenuance, der harmonerer med facaden, eller i træets naturlige farve, der med tiden bliver grå.

§5.5

Solenergipaneler på tage må rage op til 1 m over sternkant, såfremt de trækkes tilsvarende tilbage fra facaden.

§5.6

Uden for byggefeltet må der kun opføres sekundær bebyggelse i form af liggehaller, redskabsskure m.v. med et samlet areal på max 200 m². Disse må udføres i max. 1 etage og med en bygningshøjde på max 4,5 m.

§5.7 Delområde B

Inden for Alpegårdsarealet kan der opføres mindre bygninger som shelters og bålhytte med et samlet areal på højst 100 m². Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage og med en højde på 4 m. Der ud over kan der etableres mindre, bygningslignende anlæg som kunst- og legeinstallationer.

Note - Delområde B

Inden der kan etableres bebyggelse eller anlæg på området, skal der i nødvendigt omfang være foretaget oprensning af jord samt arkæologiske undersøgelser

§5.8

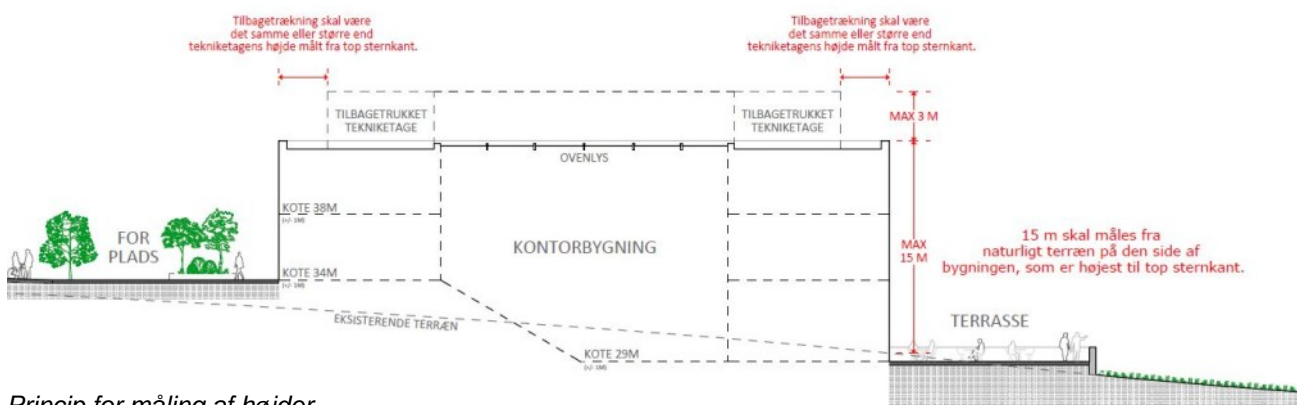
Inden for fortidsmindebeskyttelsesarealet omkring Kong Svends Høj må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

§5.9 Delområde C

Inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 4, må der opføres en erhvervsbebyggelse med et etageareal på højst 7500 m².

§5.10

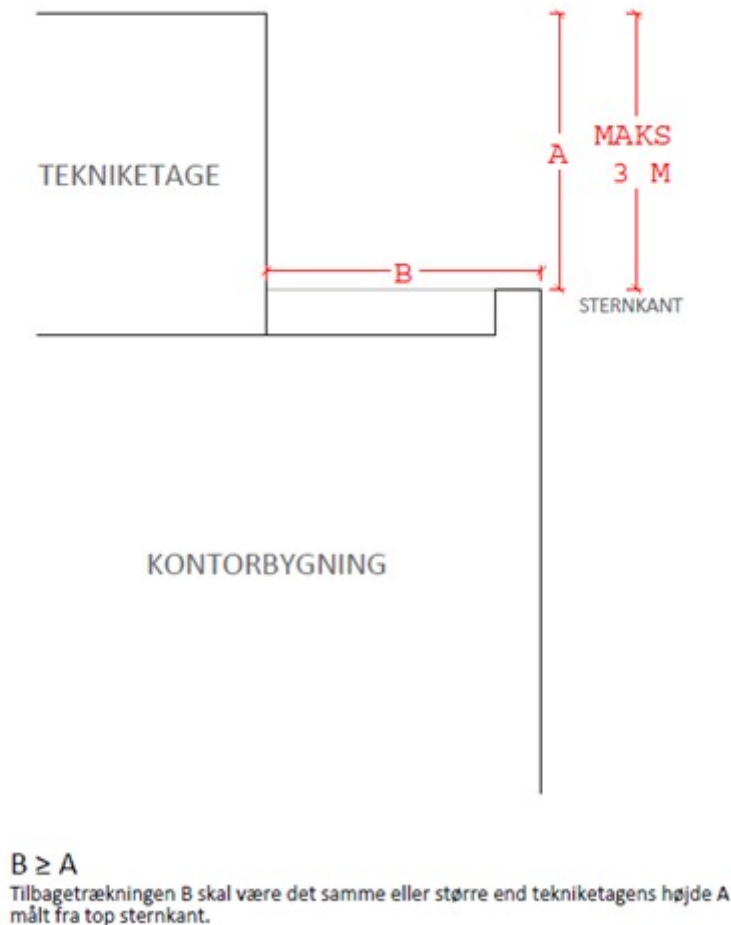
Inden for byggefeltet må bygningshøjden ikke overstige 15 m målt fra naturligt terræn, eksklusiv solenergipaneler samt ventilation og lignende tekniske anlæg opstillet på taget.



Princip for måling af højder

§5.11

Ventilation og lignende tekniske anlæg, der opstilles på taget, kan rage op til 3 meter op over sternkant, såfremt de trækkes tilsvarende tilbage fra facaden.



§5.12

Ventilation og lignende tekniske anlæg på taget skal afskærmes med en mat pladebeklædning eller med listebeklædning af træ. Afskærmningen skal fremstå i en afdæmpet/neutral farvenuance, der harmonerer med facaden, eller i træets naturlige farve, der med tiden bliver grå.

§5.13

Solenergipaneler på tage må rage op til 1 m over sternkant, såfremt de trækkes tilsvarende tilbage fra facaden.

§5.14

Inden for byggefeltet må bebyggelsen højst opføres i 3 etager. Bygningen skal indpasses i det skrånende terræn, således at den mod syd fremstår i højst to etager og mod nord i højst tre etager plus en hævet plint/ fremskudt base, i princippet som vist på snit E-E.

§5.15

Åbne tagterrasser indregnes ikke i etageantallet.

§5.16

Uden for byggefeltet må der udelukkende opføres sekundær bebyggelse som f.eks. skure, udhuse drivhuse, eksterne uformelle møde- og præsentationsrum og små brugsbygninger med et samlet bygningsareal på max 200 m². Disse må højst opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på 3,5 m. Udendørs konstruktioner som støttemure, terrasser, plateauer og plinte må desuden opføres uden for byggefeltet.

§5.17 Delområde D

Der må ikke opføres ny bebyggelse med undtagelse af mindre bygninger til forsyningsformål som f.eks. transformer- eller pumpestation med et samlet areal på max 20 m² og en bygningshøjde på max 2,5 m.

§5.18

Eventuelle bygninger til forsyningsformål skal placeres så diskret som muligt, f.eks. i tilknytning til anden bebyggelse eller beplantning.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Delområde A

Bebyggelsen kan udføres med en simpel hovedform (f.eks. kube eller længe) med fladt tag. Variation i formen skal dog tilstræbes ved etablering af f.eks. nicher, karnapper og lignende, som minimum i forbindelse med hovedindgangen.

§6.2

Bebyggelsen skal fremstå med facader af blank mur i teglsten, træbeklædning, pudsede overflader eller vejrbestandige, matte plader. Mindre bygningsdele som døre, vinduer og nedløbsrør kan fremstå i andet materiale. Der kan desuden etableres svalegange i metal.

§6.3

Facaderne skal fremstå med afdæmpede farver inden for farvespekteret sort/grå, brun, rød eller træets naturlige farver. Mindre bygningsdele som døre, vinduer m.v. må udføres med andre farver.

§6.4

Eventuelle svalegange i metal skal fremstå pulverlakeret i en farve, som går igen i facaden, men kan desuden fremstå i galvaniseret stål, såfremt de tilplantes, så de inden for få år kan kamufleres med klatreplanter.

§6.5

For at give bygningen et varieret udtryk, skal der anvendes en kombination af mindst to forskellige materialer og farver til facadebeklædningen, og disse skal understøtte bygningens arkitektur, f.eks. ved understregning af tilbagetrukne partier eller særlige bygningsdele.

§6.6

Taget skal udføres som grønt tag med sedum- eller anden beplantning. Dette gælder dog ikke arealer, hvor der etableres terrasser, teknik, solceller eller lignende.

§6.7 Delområde B

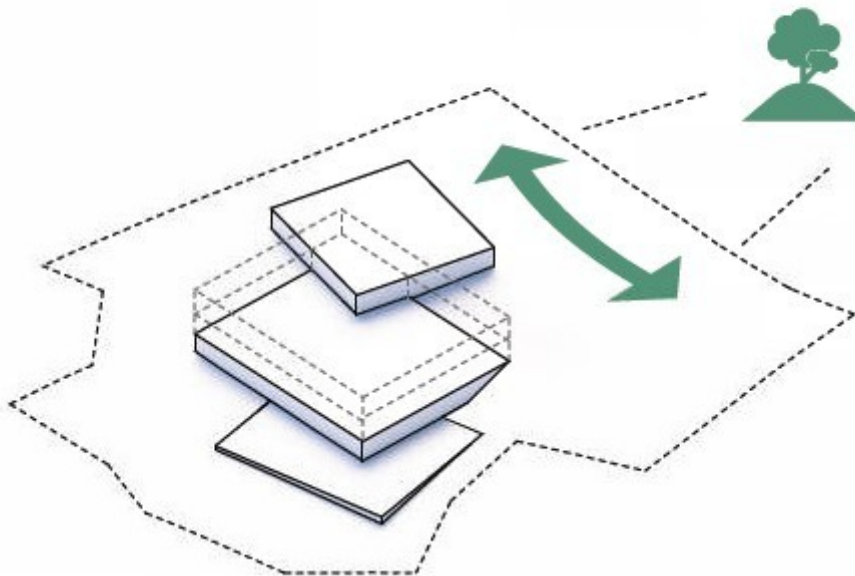
Bebyggelse skal fremstå i naturmaterialer som træ, tørv, strå, og natursten i en rustik udførelse. Tage må desuden dækkes med sedum.

§6.8

Træfacader skal fremstå med rafter, uhøvlede brædder eller spån og med træets naturlige farve eller i en mørk brun/grå/sort nuance.

§6.9 Delområde C

Erhvervsbebyggelsen skal udføres med hovedform som kuber, der er indskudt i hinanden og delvist indbygget i bakken. Kuberne skal forskydes let i forhold til hinanden for at give et dynamisk udtryk. Forskydningen kan f.eks. ske efter nedenfor viste princip, hvor kuberne i vandret plan er roteret let omkring en fiktiv akse i Kong Svends Høj.



PLATEAUER I LANDSKABET

Husets base etableres som roterede plateauer i landskabet, der følger linjerne fra Kong Svends Høj

§6.10

Erhvervsbebyggelsen skal udføres med en base med et tungt udtryk. Basens sider skal derfor fremstå med overflader af mursten, betonsten, natursten, støbt beton, puds, eller lignende. Samme materialekarakter skal videreføres, hvor basen er fremskudt som en plint og hvor terrænet i øvrigt er bygget op med støttemure.

§6.11

Bebyggelsen over basen skal fremstå med et let og svævende udtryk. Overgangen mellem basen og bygningen skal derfor udføres som et vandret tilbagetrukket parti eller vinduesbånd.

Facaderne skal desuden udføres med en vertikal opdeling og lette materialer som træ, glas samt plader af metal eller andet.

Facadernes vertikale opdeling skal understreges af en tydelig og karaktergivende reliefvirkning, f.eks. ved skråtstillede vinduespartier som vist på principtegningen herunder.



Princip for facadeelementer

§6.12

Facadens glaspartier skal udføres med integreret solafskærmning mod syd, vest og øst. Solafskærmningen skal udføres som lameller/ persiener, der kan vinkles i forhold til solen, således at bygningen kan fremstå åben og imødekomende også når der er direkte sollys på facaden.



Eksempel på solafskærmning

§6.13

Taget skal udføres som grønt tag med sedum- eller anden beplantning. Dette gælder dog ikke tagarealer, som anvendes til terrasser, teknik, solceller eller lignende.

§6.14

Tagflader, der ikke helt eller delvist anlægges som grønne tage, skal tilkobles anlæg til opsamling af regnvand til brug ved toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v.

§6.15 Delområde D

Mindre bebyggelse til transformatorer, pumpestationer eller lignende skal udføres med diskrete farver og kamufleres med beplantning.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Hele området

Beplantningen skal primært bestå af hjemmehørende arter og der må ikke anvendes invasive arter. Træer og buske af blomstrende og frugtbærende arter skal indgå i beplantningen.

Note - Hele området

Lister over invasive arter findes p.t. på Miljøstyrelsens hjemmeside. Listen er dynamisk, da der løbende kommer nye arter til.

§7.2 Delområde A

De ubebyggede arealer kan indrettes med et befæstet ankomstareal i direkte tilknytning til parkeringsarealet i nord. De resterende arealer skal udføres som lege- og opholdsareal med legeinstallationer, flisegange og grønne arealer og skal fremstå med et grønt udtryk.

§7.3

Befæstelsesgraden må ikke overstige 50% for delområdet.

§7.4

Områdets terræn skal udføres med glidende, niveaufri overgang til omgivelserne og skal med nedenstående undtagelser fremstå naturligt:

- a) Der kan foretages terrænarbejder, som er nødvendige for tilpasning mellem bygning og terræn. Niveauspring skal udformes med skråningsanlæg med græs eller beplantning.
- b) Som led i legepladsens indretning kan der foretages landskabsbearbejdning, herunder etableres mindre bakker/jordhøje med en højde på op til 2 m. Indenfor den nordlige halvdel af området kan der tillige udføres én jordhøj/bakke med en højde på op til 3 m.
- c) Der kan indpasses anlæg til håndtering af regnvand f.eks. i form af render, lave bassiner eller grønne lavninger.

§7.5

Området skal mod parkeringsarealet i nord og stien i øst afgrænses med levende hegn af mindre buske og træer. Mod syd skal der plantes mindre, spredte grupper af buske og små træer, som danner en glidende overgang mod de åbne arealer ved Kong Svends Høj.

§7.6

Faste hegn må kun etableres efter følgende retningslinjer:

- a) Institutionens lege- og opholdsarealer kan indhegnes med et åbent metalstakit/ trådhegn med en højde af max 160 cm. Hegnet må ikke være til hinder for etablering af en ny sti langs grundens vestlige afgrænsning, som vist på kortbilag 3.
 - b) Der kan etableres interne hegn med en højde af max 60 cm.
7. Udendørs belysning må kun ske med lave pullertlamper og væghængt belysning.

§7.7 Delområde B

Alpegårdsarealet, som er vist med grøn farve på kortbilag 4 skal fastholdes med udtryk af gammel, forvildet have/ natur.

§7.8

Den eksisterende randbeplantning af høje træer, der er vist som markant beplantning på kortbilag 4 skal bevares og udskiftes med nye træer af lignende storkronet art, når de går ud.

§7.9

Den øvrige beplantning på Alpegårdsarealet skal fremstå som krat og spredte klynger af mindre træer og buske. Beplantningen skal åbne sig mod syd, så der bliver mulighed for kig mod Kong Svends Høj.

§7.10

Det udtørrede vandhul på Alpegårdsarealet, som er vist på bilag 4, kan reableres som bassin til regnvandshåndtering. Regnvandsbassinets kanter skal udføres som bløde græsskråninger med en hældning på max 1:3 eller med stensætning af marksten eller træspuns.

§7.11

Den eksisterende hæk, der er vist på kortbilag 4, skal bevares og fastholdes med en højde af max 1,2 m. Der ud over må der ikke ske hegning i delområdet.

§7.12

Arealerne inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Kong Svends Høj skal fremstå som plæne/eng med græs og blomster samt stier. Dog kan der på arealerne langs ydersiden af den cirkelformede hæk indpasses mindre træer og buske samt mindre lege- og kunstinstallationer af naturmaterialer.

Note

Alle tilstandsændringer indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra denne. Der må ikke etableres tæt eller høj beplantning eller større installationer, idet ind- og udsyn fra Kong Svends Høj skal fastholdes intakt.

§7.13

Der må kun i ubetydelig grad ske terrænregulering og kun med henblik på soignering af Alpegårdsarealet og tilpasning til nye veje og stier.

Note

Alpegårdsarealet henligger i dag som en efterladt brandtomt med huller og bunker af sten og jord. Der skal således ske en soignering af terrænet inden det kan tages i brug til rekreative formål. Der kan ligeledes være behov for oprensning af eller afdækning af forurenede jord.

§7.14

Stibelysning kan udføres som park- eller vejarmaturer med lyspunktshøjde på max 4 m og nedadrettet, afskærmet lyskilde. Der ud over må der ikke etableres udendørs belysning.

§7.15 Delområde C

De ubebyggede arealer kan indrettes med et befæstet parkerings- og ankomstareal mod sydvest, ligesom der kan etableres et befæstet hævet plint nordvest for bygningen. Øvrige arealer skal fremstå grønne med græs og beplantning.

§7.16

Befæstelsesgraden må ikke overstige 80% Inden for delområdet.

§7.17

Området kan terrænreguleres ved, at de befæstede arealer omkring bygningen terrasseres og afgrænses af støttemure/kanter i princippet som vist på snittene på bilag 5.

De grønne arealer nord og øst for bygningen skal derimod udføres med en glidende, naturligt udseende overgang mod omgivelserne.

§7.18

Parkerings- og ankomstarealet skal fremstå som en pladsdannelse med et samlet arkitektonisk udtryk hvad angår belægning, kanter, belysning og andet inventar.

§7.19

Befæstede arealer skal udføres med teglklinker, betonsten eller natursten. Parkeringsbåse kan dog udføres med græsarmering og stier kan udføres med grus eller stenmel.

§7.20

Kanter og støttemure ved terrænspring skal udføres i samme materiale som bygningens base eller i materialer, der harmoner hermed.

§7.21

De grønne arealer nord for bygningen skal fremstå vildt/naturligt med eng/overdrevskarakter med græs, vilde blomster og evt. mindre buske og træer.

§7.22

De grønne arealer øst for bygningen kan fremstå vildt/naturligt i lighed med arealerne nord for bygningen, men kan også udføres som haveanlæg til nyttehave, udstillingshave, urtehave m.v. Haveanlæg skal indrettes med bede, gangstier og mindre træer efter principperne som vist på illustration af haveanlæg.

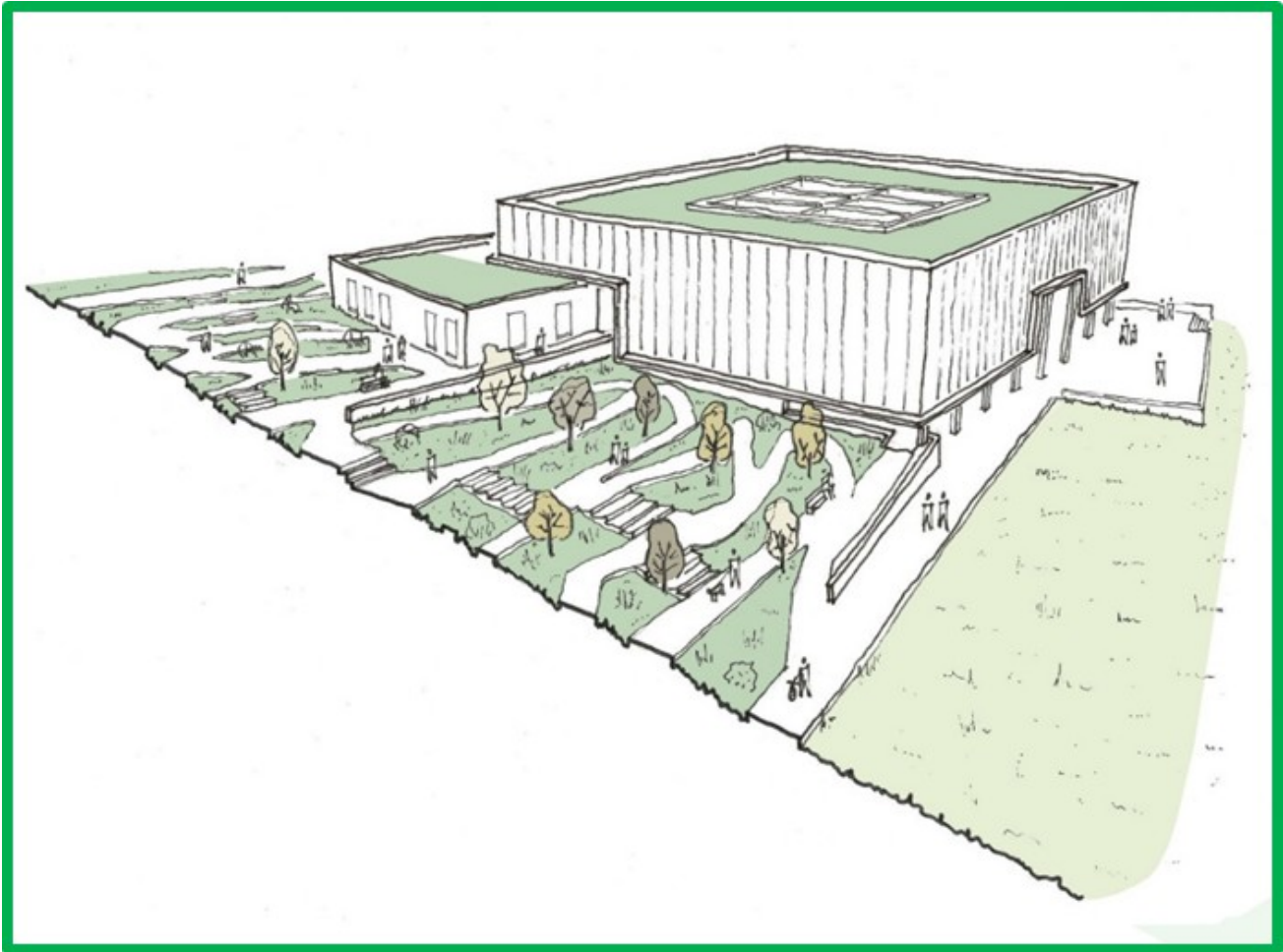


Illustration af haveanlæg med bede, gangstier m.v.

§7.23

Der kan indpasses anlæg til håndtering af regnvand på de ubebyggede arealer, f.eks. i form af render, bassiner eller grønne lavninger.

§7.24

Arealer til affaldsopsamling, kompostering og lignende skal være afskærmet og skal placeres i princippet som vist på bilag 6 -illustrationsplan. Der må ikke i øvrigt forefindes oplag på grunden.

§7.25

Ud over faste kanter på plinte og lignende samt afskærmning ved affaldsopsamling må der ikke ske nogen form for hegning i området.

§7.26

Udendørs belysning må kun ske med lave pullertlamper og væghængt belysning. Parkerings- og ankomstareal kan desuden belyses med park-eller vejarmaturer med lyspunktshøjde på max 4 m og nedadrettet, afskærmet lyskilde.

§7.27 Delområde D

Området skal fremstå med et grønt udtryk. Veje og stier skal således udføres med grønne rabatter, og parkeringsarealerne skal udføres med græs og beplantning.

§7.28

Parkeringspladsen skal mod øst, nord og vest afskærmes med lav beplantning af buske eller høje græsser, og mod syd af højere beplantning af buske og træer. Pladsen skal desuden forsynes med spredt beplantning af mindre træer efter principperne som er vist på illustrationsplan.

§7.29

Parkeringsarealet (som minimum parkeringsbåsene) skal etableres med armeret græs (græsarmeringssten, net eller græs i grus). Såfremt undersøgelser viser, at dette vil medføre risiko for grundvandsforurening, kan parkeringsbåsene i stedet etableres med fliser/ sten af beton eller granit.

§7.30

Arealer, der ikke anvendes til vej, sti og parkeringsareal, skal fremstå med eng/overdrevskaraktter med græs, vilde blomster og evt. mindre buske og træer.

§7.31

Der kan etableres mindre bassiner og render til håndtering af regnvand.

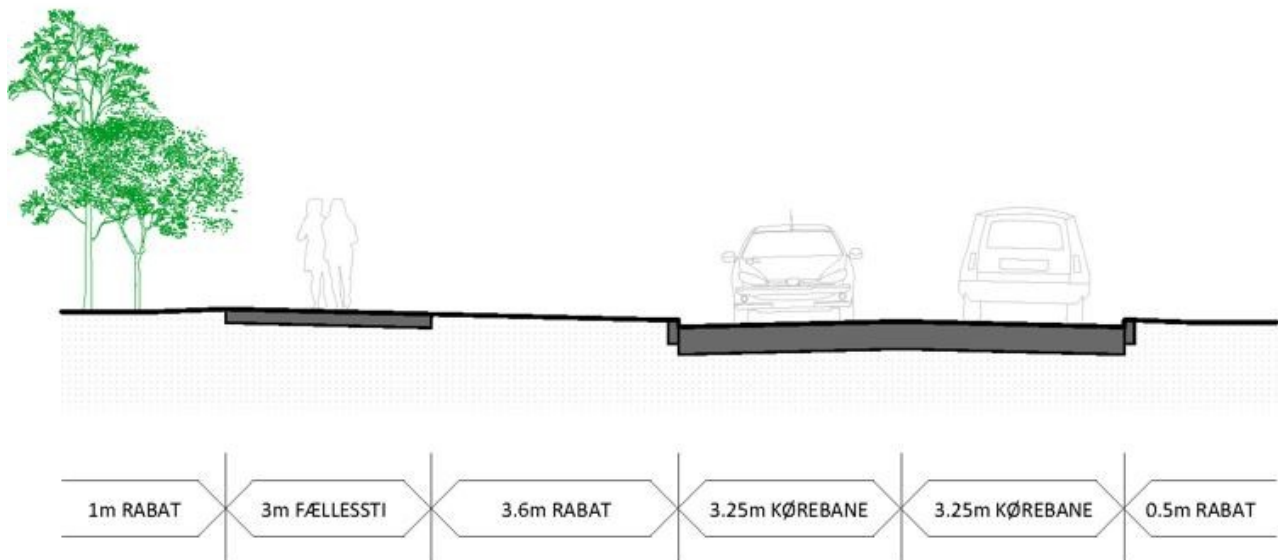
§7.32

Belysning af parkeringsarealer og stier kan udføres som park-eller vejarmaturer med lyspunktshøjde på max 4 m og nedadrettet, afskærmet lyskilde. Der ud over må der ikke etableres udendørs belysning.

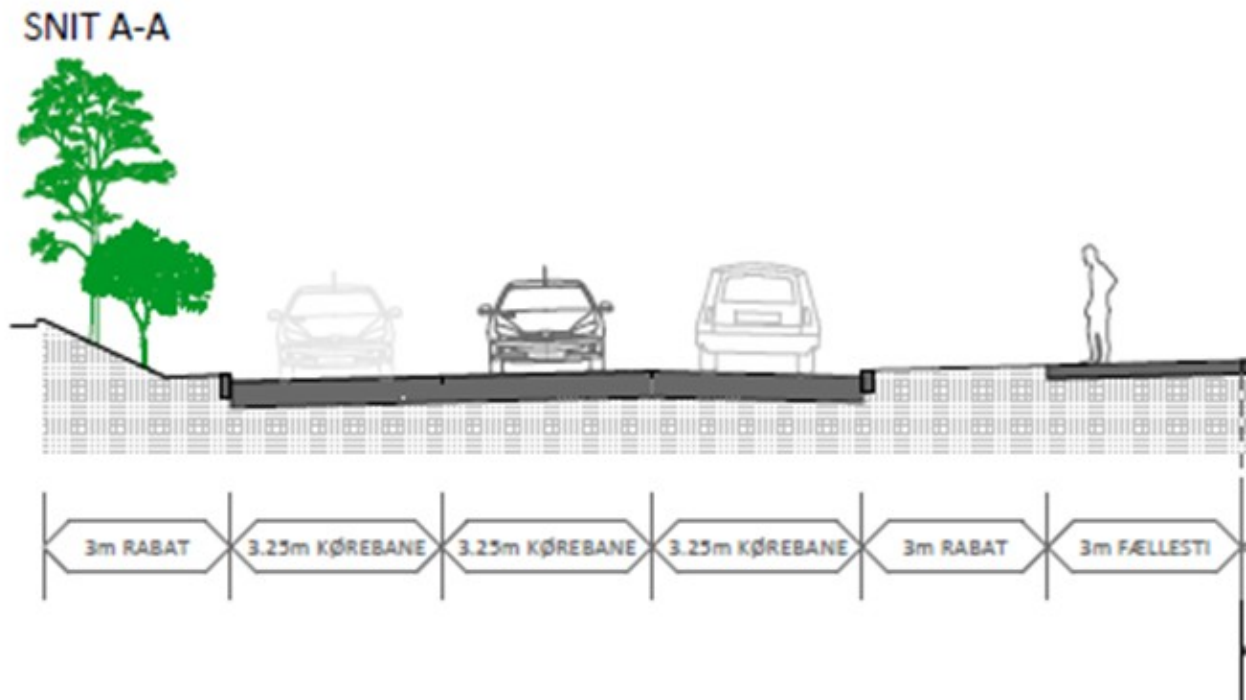
8. Veje, stier og parkering

§8.1 Veje

Vejen x-y udlægges med forløb i princippet som vist på kortbilag 3. Vejen skal som udgangspunkt udføres med to baner i princippet som vist på nedenstående snit 1. Vejen kan dog visse steder udvides med svingbaner eller midterhelle efter princippet som vist på snit 2. Der kan eventuelt etableres grøft/trug til regnvand i rabatten.



snit 1



snit 2

§8.2

Der kan etableres højst 5 tilslutninger til vejen x-y, herunder 4 vejtilslutninger samt én overkørsel til delområde C. Tilslutning må kun ske med placering som vist på kortbilag 3. Der må ikke laves yderligere overkørsler til vejen.

§8.3 Stier

Der udlægges hovedstier og supplerende stiforbindelser med forløb i princippet som vist på kortbilag 3.

§8.4

Hovedstier skal anlægges som dobbelttreppede cykel-og gangstier i en bredde 3,0 -3,5 m med befæstelse af f.eks. asfalt. Supplerende stiforbindelser kan anlægges i en bredde af 0,5 – 1,5 m og med befæstelse af grus eller stenmel, som trampestier i slået græs eller som markerede passager hen over anden befæstelse.

§8.5

Ud over stierne nævnt i stk. 3 og 4 kan der etableres yderligere mindre stier efter behov.

§8.6

Der skal etableres 4 markerede stikrydsninger over vejen x-y, med placering i princippet som vist på kortbilag 3. Stikrydsningerne kan markeres med f.eks. støttepunkt/helle mellem vejbanerne.

§8.7 Parkering

Der udlægges areal til parkering i princippet som vist på kortbilag 3. Parkeringspladser må kun etableres inden for disse arealer.

§8.8

Til erhvervsvirksomheden skal der anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal og højst 1 p-plads pr 75 m² etageareal. Yderligere parkeringspladser kan etableres, såfremt de holdes offentligt tilgængelige.

§8.9

Til erhvervsvirksomheden skal der etableres mindst 2 parkeringspladser til handicapbiler med placering tæt på bygningen. Desuden skal der etableres mindst 4 p-pladser til delebilsordning.

§8.10

Til daginstitutionen skal der etableres 22 parkeringspladser, heraf skal mindst 2 pladser være egnet til handicapbiler. Der kan etableres yderligere 22 parkeringspladser, såfremt de holdes offentligt tilgængelige.

§8.11

Parkeringspladsen i delområde D skal med hensyn til belægning, beplantning og indretning fremstå som en helhed. Parkeringspladsen skal disponeres efter principperne, som er angivet på bilag 6- illustrationsplan, herunder med mulighed for at køretøjer kan cirkulere på pladsen uden at vende.

9. Skiltning og reklamering

§9.1

Skiltning/reklamering må kun ske i delområde A og C og kun i form af henvisningsskilt af almindelig type ved indkørslen, samt facadeskiltning i forbindelse med indgangspartiet.

§9.2

Facadeskiltningen må ikke være større end 2 m² og skal placeres i umiddelbar nærhed til hoveddøren. Eventuel belysning af skiltet må kun ske med nedadrettet, afskærmet spot.



Eksempel på facadeskiltning

10. Betingelser for ibrugtagning

§10.1 Delområde A

Ny bebyggelse til daginstitution i delområde A må ikke tages i brug før:

- der er anlagt indkørsel og parkering efter bestemmelserne i § 8
- der er anlagt afskærmende beplantning efter bestemmelserne i § 7

§10.2 Delområde C

Ny erhvervsbebyggelse i delområde C må ikke tages i brug før:

- der er anlagt indkørsel og parkering efter bestemmelserne i § 8
- de ubebyggede arealer er etableret med beplantning m.v. efter bestemmelserne i § 7

11. Lokalplan og byplanvedtægt

§11.1

Med den endelige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan 71 ophæves lokalplan 052801- Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park, 052802- strukturplan for nyt byområde ved Kong Svends Høj samt Lokalplan052803 – boligområde ved Kong Svends Høj for så vidt angår de dele, som er omfattet af lokalplan 71.

12. Retsvirkninger

§12.1

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).

§12.2

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.

§12.3

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

§12.4

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)

§12.5

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.

§12.6

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

§12.7

Ved lokalplanen overføres arealer, der anvendes til landbrug, garteri, 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.

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.	

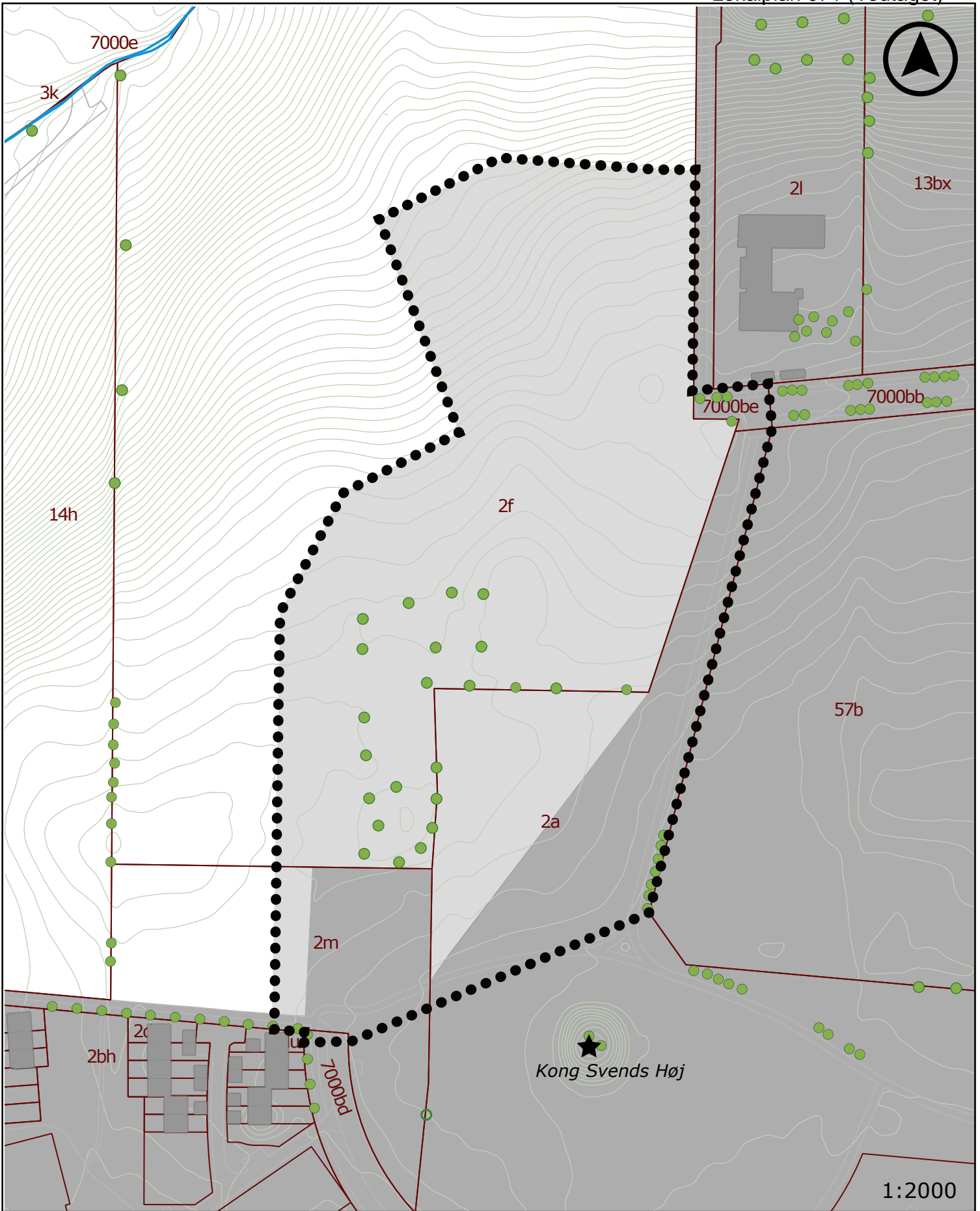
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Jernbaneanlæg Kraftvarmeværker Lufthavn Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Rensningsanlæg Transformere (små) Varmeværker Vejanlæg	 3-6 3-6 6-7 1-4 1-4 1-4 1-7 1-4 1-7
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag Catering E-handel o.l. Engroshandel 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 Containerplads Entreprenør o.l. Fyldplads Garageanlæg Kompostering Kontrolleret losseplads Omlastestation Oplag Plads til kørende materiel Trælast (uden byggemarked o.l.)	4-5 4-5 4-5 5-7 3-5 4-6 6-7 5-6 5-6 4-5 3-5
Værksteder o.l.	Autoværksted Bådeværft (træbåde) Cd- og dvd-produktion E-handel o.l. Elinstallatør Elektroteknik Fødevarefremstilling Glarmester Lakering, overfladebehandling Maskinværksted Postordrevirksomhed Smedje, vvs Snedker Softwareproduktion Stenhugger Tekstil- og tøjproduktion Undervognsbehandling Vaskeri, renseri, farveri Vulkanisering	3-5 3-5 2-5 2-4 2-3 2-3 3-4 2-3 4-5 2-6 2-6 2-6 3-5 2-6 3-5 2-4 4-5 3-4 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
	Fødevarefremstilling	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 fedtraffinerings	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

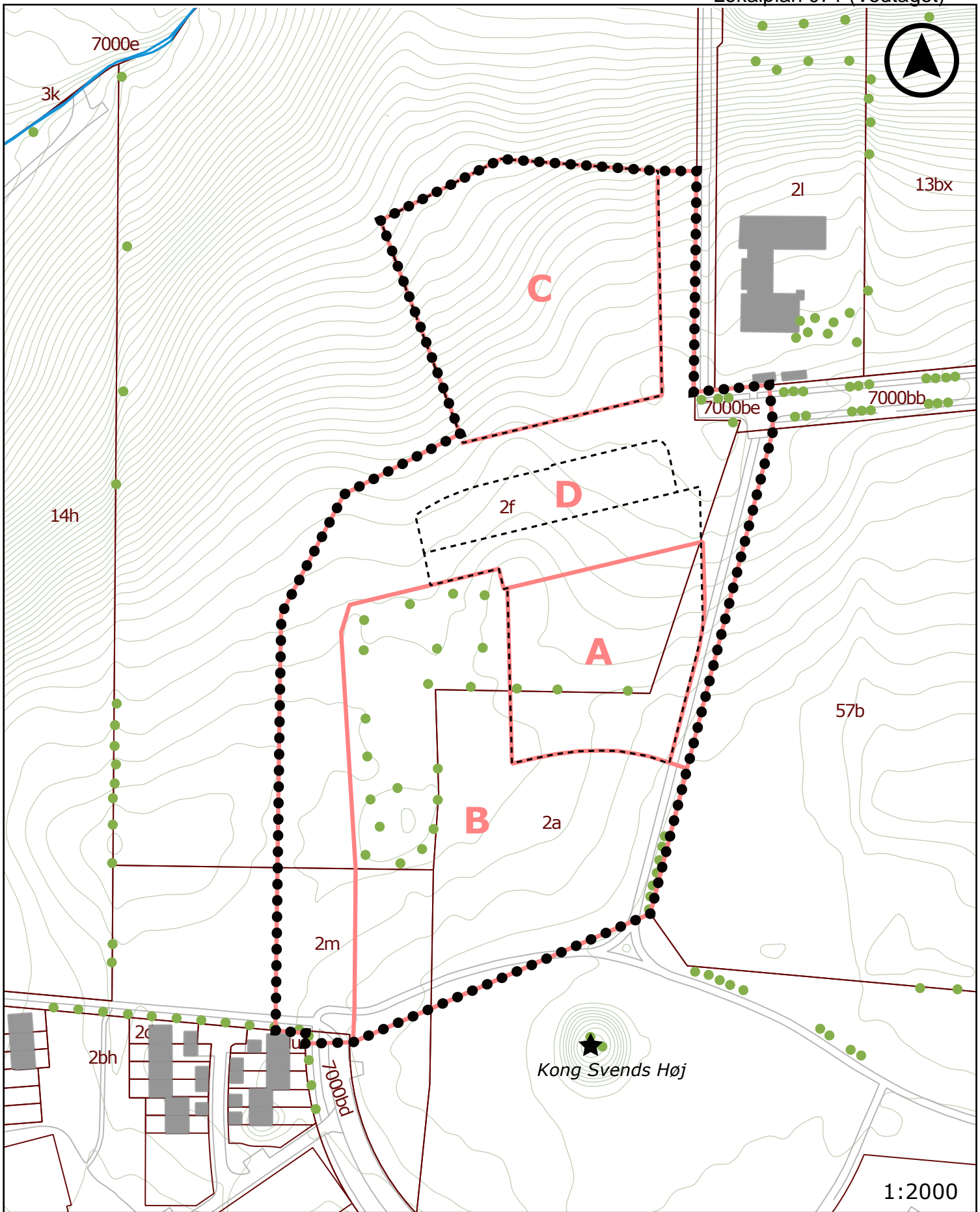


Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- ~ Terrænkurver 0,5 m

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

- Eksisterende byzone
- Areal der overføres til byzone
- Eksisterende beplantning
- Vandløb

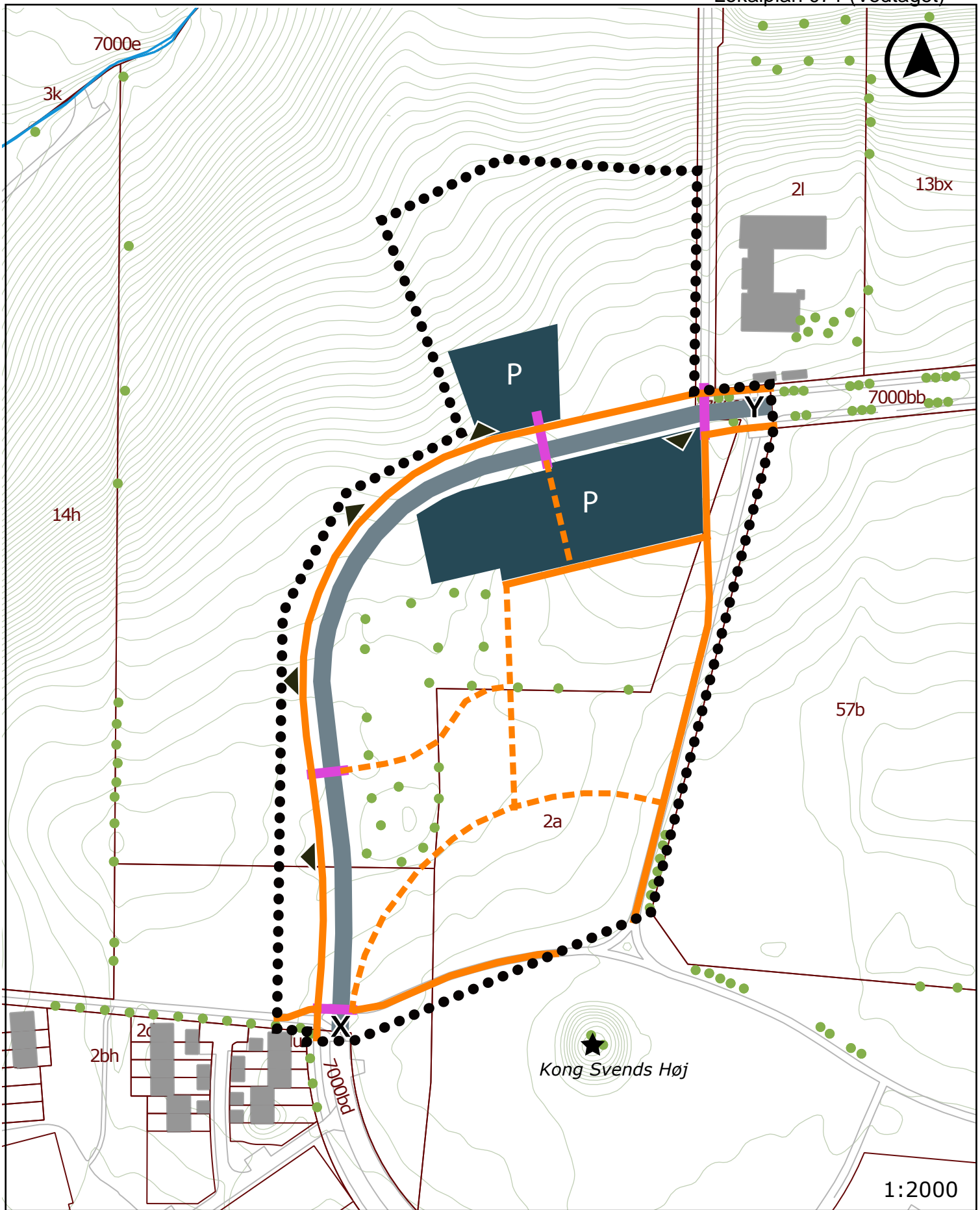


Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- ~ Terrænkurver 0,5 m

Kortbilag 2 - Delområder og udstykning

- Delområde
- A** Delområde nummer
- - - - Udstykning
- Eksisterende beplantning
- Vandløb

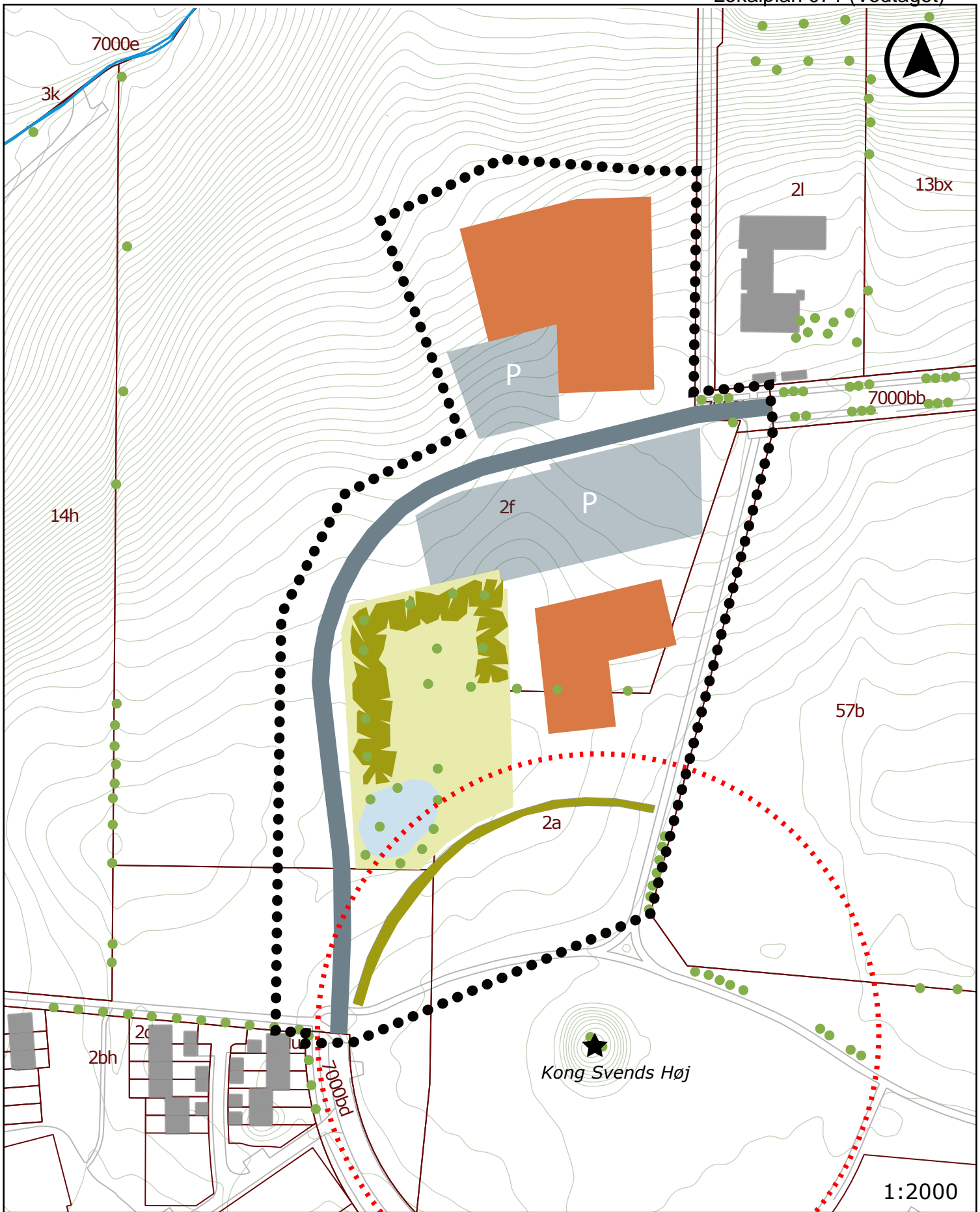


Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- ~ Terrænkurver 0,5 m

Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering

- Vejudlæg x -y
- ▲ Indkørsel /stikvej
- P Parkering
- Vandløb
- Hovedsti
- - - Supplerende sti
- Stiovergang med helle
- Eksisterende beplantning



1:2000

Signaturforklaring

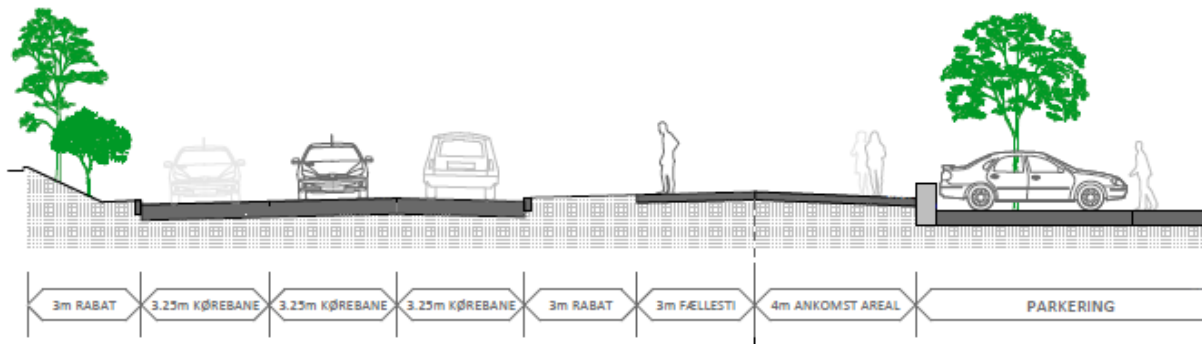
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- 2a Matrikelnummer
- ~ Terrænkurver 0,5 m

Kortbilag 4 - Bebyggelse og ubebyggede arealer

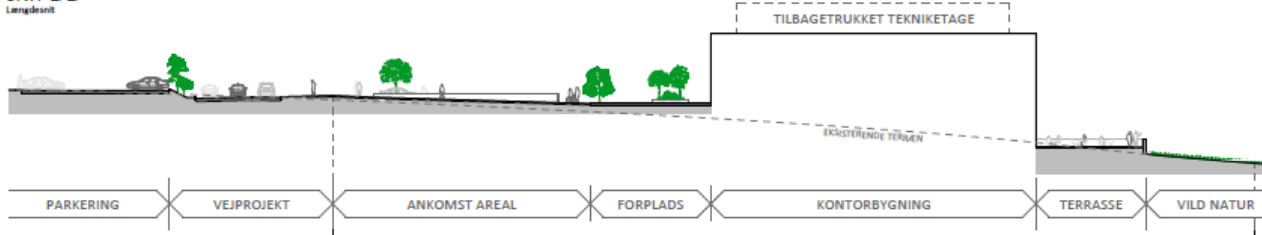
- Byggefelt
- Parkering
- Vej
- ⋯ Fortidsmindebeskyttelseslinjen
- Vandløb
- Alpegården
- Markant beplantning
- Vandhul
- Eksisterende beplantning
- Hæk



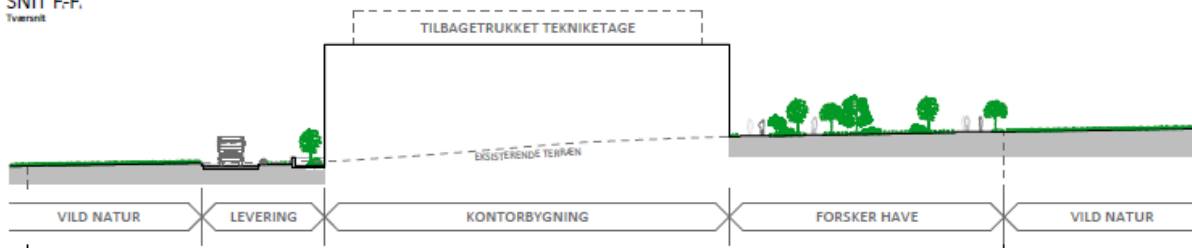
SNIT A-A



SNIT E-E
Længderisnit



SNIT F-F.
Tværsnit



Bilag 5 – principsnit for veje, terræn og bebyggelse

