



LOKALPLAN

082



Forslag

I høring

30. januar – 28. februar
2025

Maglevad Syd

Område til erhverv og offentlige formål

**Egedal
Kommune**



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for den fremtidige udvikling af et geografisk afgrænset område i kommunen.

Der skal altid udarbejdes lokalplan, inden der foretages væsentlige ændringer af et område, f.eks. større bygnings- eller anlægsarbejder. Lokalplan udarbejdes også, når det er nødvendigt for at kommuneplanen kan gennemføres, eller når kommunen ønsker at sikre en særlig udvikling i et område.

Lokalplaner er opbygget af en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel samt kortbilag. Redegørelsen er en beskrivende tekst mens bestemmelsesdelen er udformet som lovtækt.

Lokalplanens bestemmelser er bindende for grundejerne i området. Det betyder, at ny anvendelse, bebyggelse eller andre ændringer i lokalplanområdet, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Byrådet kan dog dispensere til mindre betydende afvigelser fra planen.

Lokalplanen medfører ikke handlepligt og nuværende, lovlige forhold i området kan fortsætte uændret, uanset hvad der står i lokalplanen. Inden byrådet kan vedtage en lokalplan, skal der udarbejdes et lokalplanforslag, som sendes i offentlig høring. Efter høringsperioden behandler byrådet planforslaget sammen med de indkomne bemærkninger og tager stilling til, om planforslaget skal vedtages endeligt, og om der i den forbindelse skal foretages ændringer af planen.



Indholdsfortegnelse

Redegørelse.....	3
Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanens område og zonestatus	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning	6
Servitutter.....	15
Miljøvurdering	15
Bestemmelser	17
§ 1. Formål med lokalplanen	17
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	17
§ 3. Områdets anvendelse	17
§ 4. Udstykning	18
§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold	18
§ 6. Forsyning og tekniske anlæg	20
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 9. Skiltning og reklamering	21
§ 10. Ubebyggede arealer	22
§ 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug.....	24
§ 12. Servitutforhold	24
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	24
§ 14. Retsvirkninger.....	24
Kortbilag 1.....	26
Kortbilag 2.....	27
Kortbilag 3.....	28
Kortbilag 4.....	29
Kortbilag 5.....	30
Kortbilag 6.....	31
Kortbilag 7.....	32



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Maglevad-området blev oprindeligt planlagt som erhvervsområde for Stenløse Kommune. Området blev etableret i udkanten af Stenløse By i tæt kontakt med et tilsvarende planlagt erhvervsområde (Gl. Toftegård) i Ølstykke Kommune. Efter kommunesammenlægningen og en periode med lav efterspørgsel efter erhvervsgrunde opstod ønsket om at etablere et sammenhængende byområde mellem Egedal Station og Stenløse Station. Disse mål er efterfølgende gradvist indarbejdet i kommuneplanen, og Egedal by er både lokalplanlagt og godt i gang med at blive opført.

I 2019 blev der igangsat et analysearbejde med henblik på at klarlægge udviklingspotentialer og mulighederne for den videre udvikling af Maglevad Erhvervsområde. På baggrund af analysen besluttede byrådet, at Maglevad Nord skulle fastholdes som erhvervsområde mens Maglevad Syd skulle videreudvikles som et blandet byområde.

Det er byrådets ønske, at lokalplanlægningen for Maglevad Syd skal fornyes, så den afspejler kommuneplanens intentioner om at skabe et sammenhængende byområde. Samtidigt har byrådet stort fokus på at sikre gode muligheder for både eksisterende og nye erhvervsvirksomheder i området og skabe klare rammer for erhvervet, så konflikter mellem virksomheder i forskellige miljøklasser undgås.

Formålet med lokalplan o82 for Maglevad Syd er således at give mulighed for en gradvis fortætning og omdannelse af Maglevad Syd med funktioner til erhverv og offentlige formål og samtidigt sikre, at eksisterende og nye virksomheder kan virke i området uden risiko for skærpede miljøkrav.

Lokalplanens område og zonestatus

Beliggenhed

Maglevad Syd er et delvist udbygget erhvervs- og institutionsområde med et samlet areal på ca. 18 ha. Området ligger omkranset af andre byområder og afgrænses mod sydvest af Frederikssundsvej, mod sydøst af Dam Agre og mod nordøst af Dam Holme. Mod nordvest grænser området ind mod det delvist bebyggede byudviklingsområde Engparken.

Anvendelse og bebyggelse

Området er opdelt i en østlig og en vestlig del. I den østlige del ligger Stenløse Privatskole og Egedal Gymnasium med store, bygningskomplekser og tilhørende grønne idrætsarealer. I den vestlige del findes et antal virksomheder, primært indenfor håndværk, lager, lettere produktion og kontor samt enkelte fritliggende enfamiliehuse.

Det sydvestligste hjørne af området er en del af den oprindelige bolig- og erhvervsbebyggelse langs Frederikssundsvej og rummer derfor Maglevads mindste ejendomme og ældste bebyggelse. Området rummer ikke bebyggelse, der kan karakteriseres som bevaringsværdig.



Trafik

Vejadgang til området sker i dag fra Dam Holme, der mod syd er forbundet til Frederikssundsvej, samt Gymnasievej, der er blind. Dam Holme forventes videreført mod nord og tilsluttet til Ring Nord ved Ølstykke indenfor de nærmeste år. Området er forsynet med flere gennemgående stier både langs veje og separat gennem området. Området ligger knap 1.000 meter fra Egedal S-togsstation og der er busbetjening på Dam Holme.

Terræn og beplantning

Terrænet indenfor lokalplanområdet er relativt fladt med enkelte mindre lavninger. Centralt i området findes et mindre vandhul. Området er mod Frederikssundsvej og Dam Agre delvist afgrænset af beplantningsbælter og rummer internt flere andre beplantningsbælter og klynger af træer og beplantning. Samlet set fremstår området med en grøn og relativt åben karakter.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området overordnet kan anvendes til blandet byformål, herunder erhverv og offentligt formål i miljøklasse 1-2.

Lokalplanen opdeler området i to delområder – delområde A til bymæssigt erhverv og offentlige formål og delområde B til skole- og institutionsformål m.v.

Der åbnes ikke mulighed for etablering af nye boliger i området, idet dette over tid vil medføre skærpede miljøkrav, der kan fortrænge erhverv fra området. Eksisterende boliger kan fastholdes, men uden mulighed for udvidelse.

Etablering af støjfølsom anvendelse forudsætter, at gældende støjgrænser kan overholdes på indendørs og udendørs opholdsarealer.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at byområdet kan fornyes og fortættes med bebyggelse op til tre etager. I delområde A fastsættes bebyggelsesprocenten på max 70 i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området. I delområde B fastholdes bebyggelsesprocenten derimod på 40, så større grønne friarealer fastholdes.

I delområde A skal ny bebyggelse langs Frederikssundsvej og Dam Holme opføres som tilbagetrukket randbebyggelse, der i et vist omfang kan skærme bagvedliggende arealer mod støj fra vejen. Den øvrige bebyggelse skal udformes som en mere åben parkbebyggelse, der tager hensyn til og



orienterer sig omkring det eksisterende vandhul og bevaringsværdige beplantning centralt i området. I delområde B er der friere muligheder for ny bebyggelse. Der udlægges byggeplaner langs veje og stier.

Fælles for hele området gælder, at arealer, som er udpeget med risiko for oversvømmelse, ikke må etableres ny bebyggelse, med mindre denne kan sikres mod oversvømmelse.

Vej, sti og parkering

Vejstrukturen i området fastholdes i det væsentlige som nu med vejadgang primært fra Dam Holme og Gymnasievej. Den tidligere vendeplads ved Dam Holme kan dog nedlægges, og der reserveres areal til, at Gymnasievej vil kunne videreføres og evt. sammenkobles med Bæksager, hvis dette på et tidspunkt bliver aktuelt. Inden der evt. træffes beslutning herom, vil der dog skulle foretages nærmere analyser af de trafikale konsekvenser.

Uanset lokalplanen er der mulighed for i medfør af vejloven og færdselsloven at foretage ændringer af vejenes udformning og hastighedsgrænser. Det kan i den sammenhæng overvejes at etablere parkeringsforbud og hastighedsbegrænsning på Gymnasievej med henblik på at øge sikkerheden for bløde trafikanter. En afgørelse herom skal i givet fald træffes af politiet.

Eksisterende stier og stiudlæg fra den tidligere lokalplan videreføres. Lokalplanen lægger således op til, at stierne langs hhv. Gymnasievej og Frederikssundsvej samt stien langs områdets vestlige afgrænsning skal gennemføres.

Parkeringsnormen tilpasses kommuneplanens normer for stationsnære områder, som er max en p-plads per 75 m² erhvervsareal. I delområde B fastlægges, hvor der fremover kan etableres parkeringspladser. I det vejsideparkering langs Gymnasievej ønskes fjernet/minimeret, skal en passende del af parkeringsarealet i delområde B indrettes til korttidsparkering eller af-og pålæsningspladser.

Ubebyggede arealer

Hvor den tidligere lokalplan stillede krav om beplantningsbælter langs veje og matrikelskel, ønskes der fremover en mere åben og parkagtig karakter i området. Der stilles derfor kun i mindre grad krav om etablering af beplantningsbælter, men meget af den eksisterende beplantning skal bevares og videreføres.

Befæstelse skal i hele området begrænses af hensyn til regnvandshåndteringen. Lokalplanen fastlægger derfor en maksimal befæstelsesgrad på 60 for den enkelte ejendom, som gælder fremadrettet ved ny befæstelse (inkl. ny bebyggelse). I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er den eksisterende befæstelse for de enkelte ejendomme opgjort som vist herunder med henblik på at kunne regulere fremtidige ændringer.





Befæstet areal for de enkelte ejendomme

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Befæstelse

Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Planstrategi 2023

Planstrategi 2023 har fokus på, hvordan levende bymiljøer og erhvervsliv kan understøtte hinanden. Byrådet vil arbejde for at skabe levende bymiljøer, der kan tiltrække virksomheder, der søger nærhed til stationen og synergi med andre virksomheder og andre servicefunktioner. Byrådet vil samtidigt arbejde for at tiltrække og understøtte etablering af væksthuse, kontorhoteller og lignende, der kan skabe lokale arbejdspladser og muligheder for iværksættere og mindre virksomheder.

Eksisterende erhvervsområder skal planlægges med henblik på at sikre attraktive fysiske omgivelser med grønne områder, træer og velfungerende infrastruktur. Samtidigt skal miljøkonflikter med boliger og anden miljøfølsom anvendelse forebygges.

Lokalplanen bygger videre på planstrategiens visioner.

Kommuneplan 2021 samt kommuneplantillæg 6

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling og en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, idet der er tale om en udbygning af et stationsnært fortætningsområde.

Lokalplanområdet er ifølge Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde BE-35, som er udlagt til blandet byformål, herunder erhverv i miljøklasse 2-4 som f.eks. administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale



erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed.

Rammerne fastlægger, at bebyggelsen må opføres i op til 3 etager og med en max-højde på 14,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændrer den tilladte miljøklasse fra 3-4 til 1-2, så der fremover kun kan etableres lettere erhverv i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 6 til kommuneplan 2021.

Lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 2.1.og Maglevad Erhvervsområde, der aflyses for de omfattede arealer, når lokalplan 82 er vedtaget og trådt i kraft.

Trafik

Lokalplanområdet grænser op til Frederikssundsvej, som er meget trafikeret samt Dam Agre og Dam Holme, som er relativt trafikerede. Gymnasievej/Hyrdeleddet er en blind vej uden meget trafik.

Der er i dag udfordringer med trafikafviklingen fra Dam Agre til Frederikssundsvej, særligt i en kort periode morgen og eftermiddag. Trafikken kan i tidsrummet 07.45–08.20 nogle gange stuve op forbi svinget til Dam Holme, hvilket også kan medføre problemer med ud-og indkørsel fra Dam Agre til Gymnasievej. Disse trængselsproblemer forventes at vokse i takt med udbygningen af Egedal by – Stationsområdet, Engparken og Landskabsbyen. Fortætning og flere publikumsorienterede funktioner i lokalplanområdet vil også potentielt kunne øge trængslen, dog i mindre omfang.

Frederikssundsvej er i dag statsvej, hvor det er begrænset, hvad kommunen kan gøre for at forbedre den tværgående trafik. Der kan eventuelt foretages mindre ændringer af krydset Dam Agre/Frederikssundsvej, ligesom en forlængelse af svingbanen på Dam Agre vil kunne øge fremkommeligheden lidt. Sådanne ændringer forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet.

Når Frederikssundsmotorvejen åbner, hvilket p.t. forventes at ske i 2032, vil Frederikssundsvej overgå til kommunevej, hvorved Egedal Kommune får videre muligheder for at ændre vejens udformning og trafikmønster. Det kan til den tid overvejes at dæmpe hastigheden på Frederikssundsvej gennem Stenløse og give den mere karakter af en bygade, så den bliver mindre støjende og nemmere at krydse.

Det kan ligeledes overvejes at etablere en supplerende udkørsel fra Dam Holme til Frederikssundsvej i forlængelse af Bæksager til aflastning af Dam Agre-krydset.



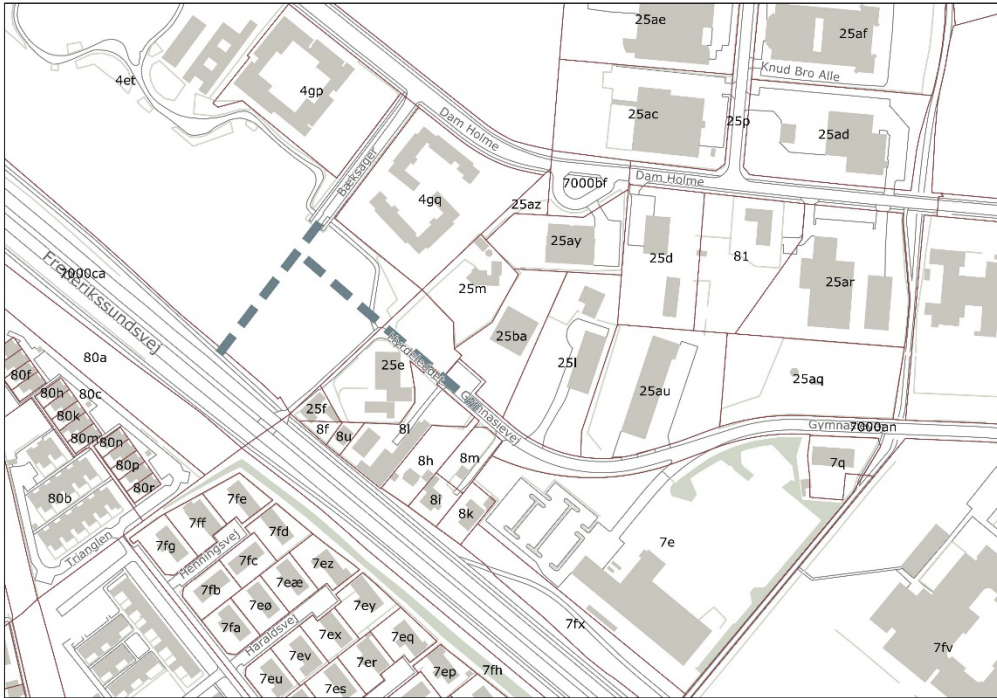


Illustration af potentiel vejforbindelse mellem Bæksager, Frederikssundsvej og Gymnasievej.

Støj

Planlovens § 15 a fastlægger, at der ikke må planlægges for støjfølsomme formål i støjbelastede områder, medmindre planen (med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger m.v.) kan sikre anvendelsen mod støjgener. Bygningsreglementet fastlægger desuden regler for støj på indendørs opholdsarealer.

Hvilke støjgrænser, der skal overholdes og hvordan, afhænger af områdets type og bebyggelsens anvendelse. I rene boligområder skal støjafskærmning ske ved etablering af støjskærm, mens det i områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse kan ske både ved etablering af støjskærm og ved en kombination af facadeisolering, lyddæmpende vinduer og orientering af opholdsrum væk fra støjkilden.

Der er udført støjberegninger, der viser, at store dele af lokalplanens område er belastet af trafikstøj over 58 dB, som er Miljøstyrelsens grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer. Hvis støjen skal nedbringes til dette niveau i hele området, vil det ifølge beregningerne kræve støjafskærmning med en højde på mindst 5 m langs Frederikssundsvej, 2,5 m langs Dam Agre og 2 m langs Dam Holme.





Støjniveau, L_{den} [dB]
1½ meter over terræn

	≤ 43
43 <	≤ 48
48 <	≤ 53
53 <	≤ 58
58 <	≤ 63
63 <	≤ 68
68 <	≤ 73
73 <	≤ 78
78 <	

Støjudbredelse fra områdets vejtrafik 1,5 m over terræn med bebyggelse

Støjfølsom anvendelse bør desuden ikke ligge nærmere end 30 m fra Frederikssundsvej. Dette gælder særligt funktioner til døgnophold samt skole- og daginstitutionsformål. Udendørs opholdsarealer kan placeres på bagsiden af bebyggelsen i forhold til støjilden, så bebyggelsen kan fungere som støjskærm, men der er også mulighed for at etablere støjskærm langs Frederikssundsvej.

Lokalplanen fastlægger ikke en konkret bebyggelsesplan og styrer heller ikke hvilken takt, ny bebyggelse i området opføres i. Før der kan etableres ny støjfølsom anvendelse i området, skal der derfor udføres støjberegninger af det konkrete projekt, og der skal redegøres for, at Miljøstyrelsens og bygningsreglementets vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Ud fra kendskab til områdets virksomheder vurderes det, at der i dag ikke er virksomheder, der støjer - eller har ret til at støje - mere end grænseværdierne for områder til blandet bolig-og erhvervsbebyggelse. (Se også afsnit om zoner og miljøklasser.)

Indenfor lokalplanområdet skal virksomheder både nu og fremover overholde støjgrænserne for områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.



Områdetype/ tidsrum	Mandag – fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag Kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag Kl. 18.00 – 22.00 Lørdag Kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage Kl. 07.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
Erhvervs- og industriområder	70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder.	40	35	35
Kolonihaveområder	Konkret vurdering		
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer)	Konkret vurdering		

Af skemaet fremgår Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støjbelastning fra virksomheder. Tallene er angivet i dB(A).

Zonering og miljøklasser

Lokalplanområdet har hidtil været udlagt til virksomheder i miljøklasse 1-4, men med lokalplan o82 og tilhørende kommuneplantillæg 6 ændres dette til miljøklasse 1-2, dvs. virksomheder, som kun medfører ubetydelig påvirkning af omgivelserne.

Områdets eksisterende virksomheder er primært mindre håndværksvirksomheder eller lettere produktion, lager og kontor. De fleste af disse kan klassificeres som miljøklasse 1-2, som kan integreres i bymiljøer med en med en afstand mellem 0 og 20 m til miljøfølsom anvendelse som boliger m.v. Kun smedevirksomheden på Gymnasievej 12 kan klassificeres som miljøklasse 3, der som udgangspunkt bør placeres 20-50 m fra miljøfølsom anvendelse. Virksomheden ligger imidlertid allerede i dag omgivet af boliger til tre sider, hvorved virksomhedens muligheder for at påvirke omgivelserne med støj m.v. allerede i dag er begrænsede i henhold til miljølovgivningen. Det vurderes derfor, at det ikke vil begrænse området nuværende virksomheder, at der gives mulighed for etablering af ny miljøfølsom anvendelse i området, så længe området kan karakteriseres som et blandet byområde.

Hvis der gives mulighed for etablering af nye boliger i området, er der imidlertid risiko for, at stigende ejendomspriser vil medføre en stor udskiftning fra erhverv til boligformål, og at området i stadigt større grad vil få karakter af rent boligområde. Dette vil kunne medføre, at de



tilbageværende virksomheder vil skulle overholde de skærpede støjgrænser, der gælder for rene boligområder. Derfor fastlægger lokalplanen, at der ikke må etableres nye boliger i området.

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

Drikkevand og grundvand

Området forsynes med drikkevand fra Novafos, som også står for spildevandsforsyningen.

Hele Egedal Kommune ligger inden for "område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)". I disse områder må der ikke planlægges grundvandstruende virksomheder eller aktiviteter.

Lokalplansområdet ligger inden for nitrætfølsomt indvindingsområdet (NFI), og er udpeget som indsatsområde (IO). Det betyder at der er særlig interesse for, at der skal nedsives rent regnvand til gendannelse af grundvandet. Samtidig er der særlig opmærksomhed på at beskytte grundvandet mod nedsivning af forurenede vand.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for virksomheder eller anlæg, som fremgår af bilag 1 i Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Den sydlige del af området ligger indenfor boringsnært beskyttelsesområde omkring Smedebakken Vandværk. Indenfor dette må der ikke ske nedsivning af forurenede vand, hvilket betyder, at overfladevand fra forurenede arealer som veje og parkeringspladser skal renses før nedsivning.

Spildevand, regnvand og klimasikring

I henhold til Egedal Kommunes spildevandsplan er området separatkloakeret, hvilket betyder, at regnvand og spildevand afledes hver for sig. Novafos står for kloakeringen og sikrer, at spildevand føres til rensningsanlæg mens regnvand udledes til Stenløse Å via eksisterende udløb.

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. I den forbindelse bruges dette skema som udgangspunkt.

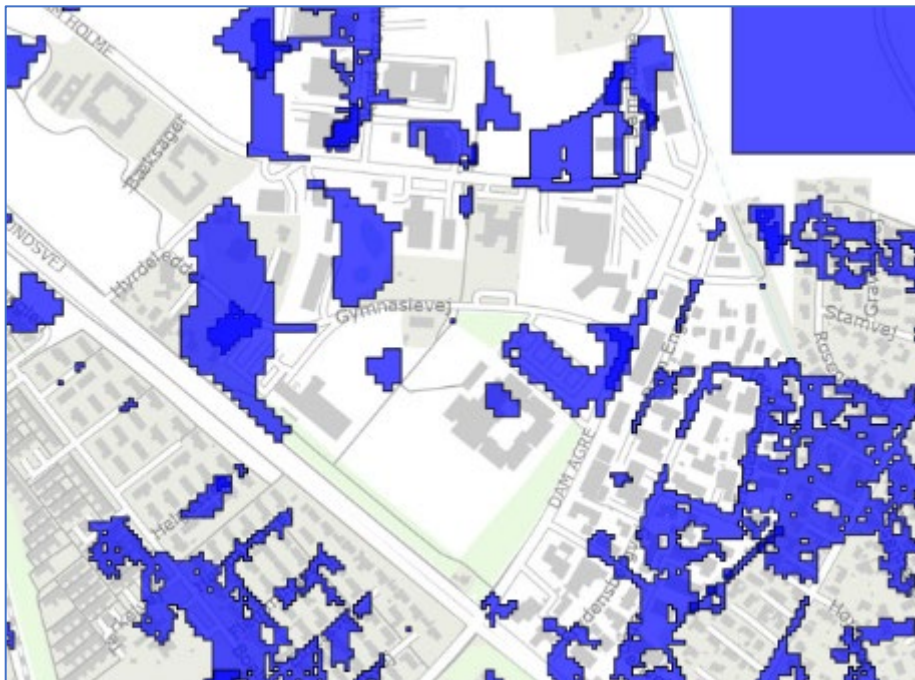


Med spildevandsplan 2024-2032 er der fastsat en maksimal afløbskoefficient på 0.60 for erhverv og institutioner. Hvis afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal den resterende regnmængde håndteres inden for egen grund – f.eks. ved genanvendelse, nedsivning eller fordampning. På den baggrund fastlægger lokalplanen en max befæstelsesgrad på 60, som kun må overskrides, hvis det kan dokumenteres, at overskydende regnvand kan håndteres på egen grund.

Lokal håndtering af regnvand i området skal godkendes af 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.

Dele af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som område med risiko for oversvømmelse, hvor der ikke må planlægges for ny bebyggelse, ændret arealanvendelse eller anlæg, hvis dette kan medføre en øget risiko for oversvømmelser, medmindre denne kan sikres mod oversvømmelse.

Indenfor lokalplanområdet er det primært lavereliggende arealer i den sydvestlige del af området samt omkring søen og gymnasiets parkeringspladser, der er i risiko for oversvømmelse. Da arealerne omkring søen og parkeringspladserne ifølge lokalplanen ikke må bebygges, er der potentielt kun et problem i den sydvestlige del af området. Her vil det være nødvendigt at sikre ny bebyggelse ved f.eks. at hæve arealerne, der bebygges og/eller at sikre, at vandet kan løbe andre steder hen, hvor det ikke kan gøre skade.

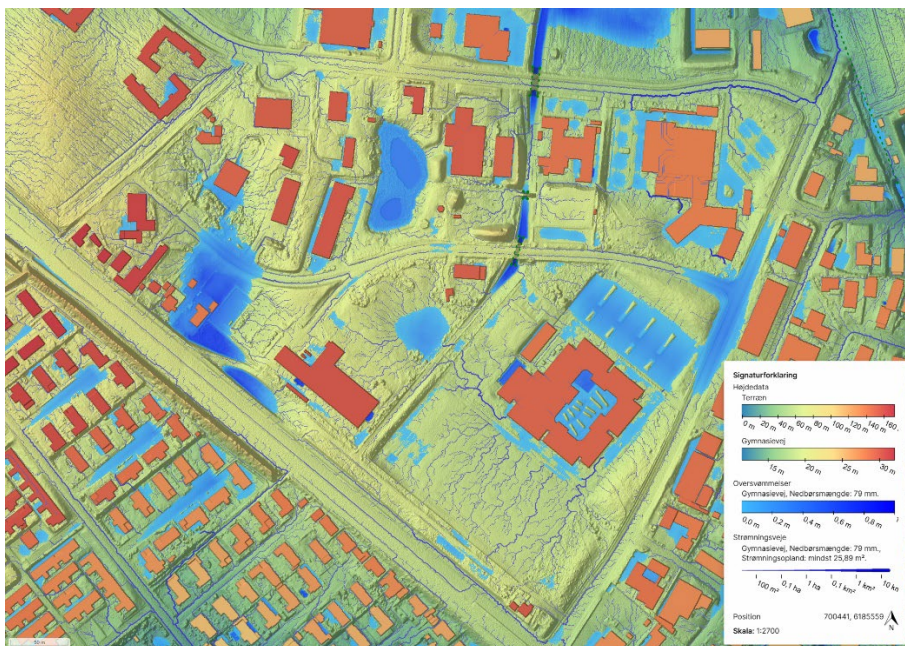


Udsnit af kommuneplanens kort over områder med risiko for oversvømmelse.

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 kloaksystemet. (Skybrudregn, beregnet ud fra en 100-årshændelse, hvor der falder 79 mm døgnnedbør).



Afstrømningsplanen viser at vandet vil samle sig i de samme lavtliggende arealer, som er udpeget som risikoområder i kommuneplanen.



Afstrømningskort.

Området er i dag lokalplanlagt og delvist udbygget. Med Lokalplan 082 bliver der ikke fastlagt en bindende bebyggelsesplan. Som et led i en fremtidig bebyggelse skal der derfor tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltninger eller dokumenteres, at den udbygning, som planlægning muliggør, ikke giver øget risiko for oversvømmelse.

Energi og Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i område vedtaget til fjernvarmeforsyning. Fjernvarme leveres af Egedal Fjernvarme.

Affaldshåndtering

Affald skal håndteres i henhold til det til enhver tid gældende Egedal Kommunes affaldsregulativ for henholdsvis erhvervsaffald og husholdningsaffald.

Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

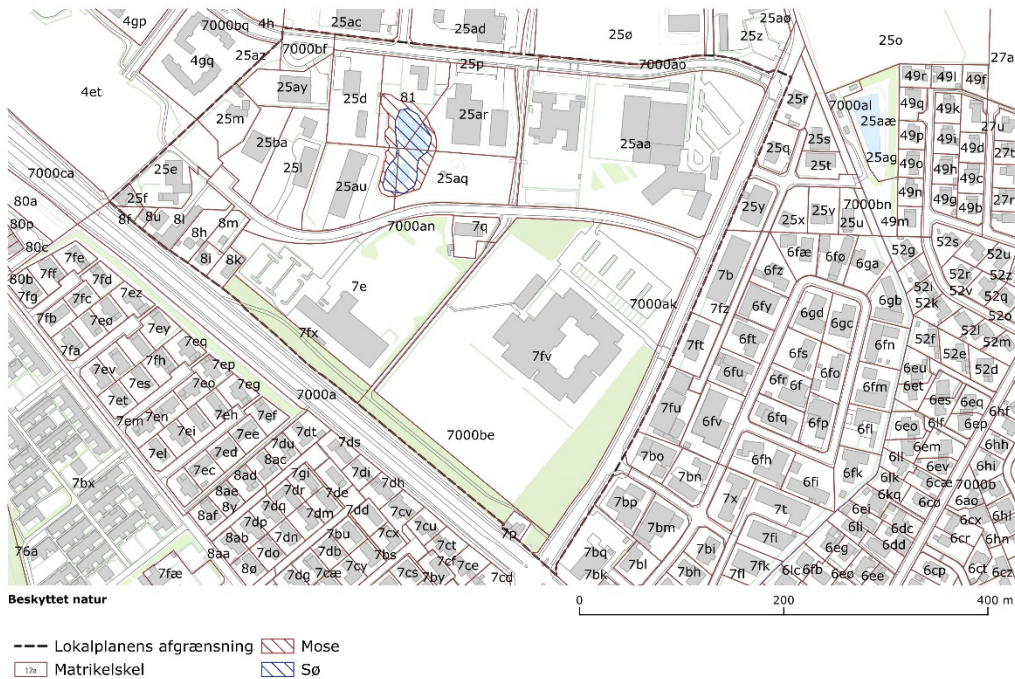
Der er ingen kendte fortidsminder i området, og der er heller ikke stor sandsynlighed for at støde på fortidsminder i jorden, idet hovedparten af de endnu ikke udbyggede dele af området allerede er arkæologisk undersøgt og frigivet til jord- og anlægsarbejde. Skulle der ved fremtidigt anlægsarbejde konstateres bevarede fortidsminder under jorden, står disse under museumslovens beskyttelse. Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses og fundet anmeldes til Museumsorganisationen ROMU.

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

Indenfor lokalplanområdet findes en mindre sø med et omkringliggende moseområde. Begge er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.



Lokalplanen fastholder disse og sikrer, at der ikke må foretages nye bygge- eller anlægsarbejder i en afstand af ca. 6 m fra mosen. Ny bebyggelse omkring sø/mose skal desuden opføres som parkbebyggelse, hvilket giver mulighed for at friholde sammenhængende grønne områder omkring naturarealet.



Området rummer en del levende hegn og større træer, som kan udgøre biotoper for både dyr og planter. Lokalplanen sikrer, at det meste af beplantningen bevares og videreføres.

Der er ikke kendskab til bilag IV-arter eller andre beskyttede arter i lokalplanområdet. Der er ikke foretaget konkrete undersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, da lokalplanen fastholder de eksisterende naturelementer i området.

Det vurderes, at lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer eller projekter, vil medføre påvirkninger for levesteder for bilag IV-arter eller væsentlige påvirkninger i nærmeste Natura 2000-område.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i området (V1 eller V2), men området er omfattet af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven.

Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenet, men kommunen kan udtage området af klassificeringen.



Områdeklassificering medfører, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og jordflytningen til kommunen.

Hvis et areal ændrer anvendelse til følsom arealanvendelse, f.eks. fra erhverv til bolig, skal ejer eller bruger af arealet sikre sig, at det øverste 50 cm. jordlag er rent, eller at der er varig fast belægning, jf. jordforureningsloven § 72b

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

Servitutter

På matrikel 8h og 8i Ølstykke By, Ølstykke er der tinglyst en deklaration, der udlægger et ledningstracé til naturgas. Deklarationen skønnes at være uaktuel, idet naturgas er under udfasning i området. Idet deklarationen strider mod lokalplanens udlæg til beplantningsbælte, søges deklarationen ophævet på matriklerne.

Miljøvurdering

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

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 1 og 2, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering.

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

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

Afgørelse

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et projekt, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10, men berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Egedal Kommune vurderer derfor, at planen er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1.

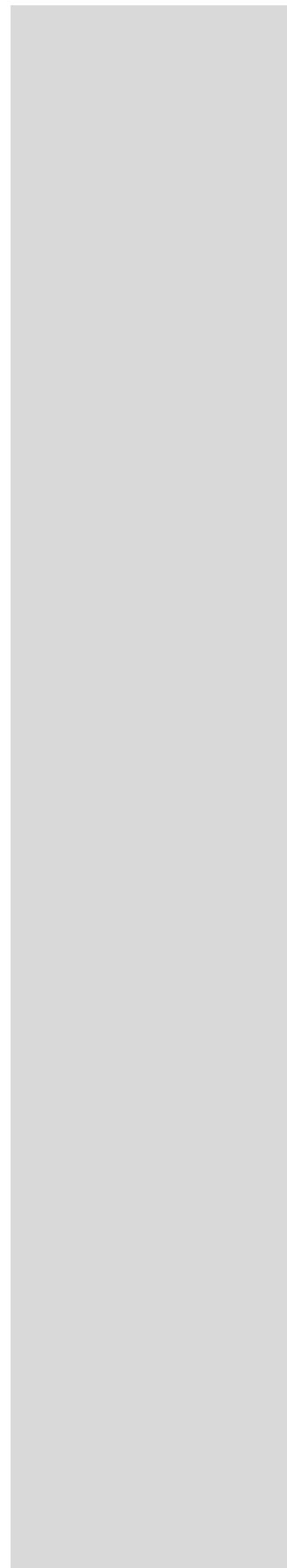
Lokalplanen vurderes imidlertid, kun at fastlægge anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, hvorfor der kun skal gennemføres en miljøvurdering,



hvis planen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på af miljøet jf. miljølovens § 8, stk. 2, nr. 1.

Der er derfor foretaget en vurdering (screening) af planens potentielle indvirkning på miljøet ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 og lovens brede miljøbegreb.

På baggrund af screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.



Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (LBKG 2024-05-29 nr. 572) - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål med lokalplanen

1.1

Lokalplanen har til formål

- At give mulighed for, at området kan udvikles til et tættere, blandet byområde, der kan medvirke til at binde byområderne Stenløse og Egedal by sammen.
- At give mulighed for indpasning af flere bymæssige erhverv og funktioner.
- At give mulighed for fortætning og bebyggelse i op til 3 etager.
- At fastholde og videreføre områdets grønne præg og stiforbindelser.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr.nr. 25aq, 25ar, 25au, 25ay, 25az, 25ba, 25d, 25e, 25f, 25l, 25m, 25p, 25aa, 7e, 7fv, 7fx, 7p, 7q, 8i, 8f, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8u, samt vejlitra 7000ak, 7000an, 7000ao, 7000be, 7000bf. Alle nævnte matrikelnumre og vejlitra ligger inden for ejerlavet Stenløse By, Stenløse. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller som efter den 1. februar 2025 måtte udstykkes herfra.

2.2

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i områder A og B som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til erhverv og offentligt formål i miljøklasse 1-2, dvs. funktioner, der kun giver anledning til ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser.

3.2

Delområde A må kun anvendes til erhverv og offentligt formål, der kan indpasses i en bymæssig sammenhæng, herunder f.eks. administration og kontor, forsknings- og udviklingsvirksomhed, rådgivningsvirksomheder, undervisning, dag- og døgninstitutioner, klinikker, hotel og restauration. Der kan desuden drives lettere serviceerhverv, håndværk/værksted og fremstillingsvirksomhed, som kan indpasses i området uden gener. Der må ikke etableres eller drives idrætsanlæg, fitnesscentre, kulturelle institutioner o. lign., medmindre de er en integreret del af driften af skoler, hospitaler, plejehjem o. lign.

Note til § 3:
Eksisterende lovligt erhverv kan fortsætte uændret, men kan kun udvides eller ændres indenfor lokalplanens rammer.



Der må ikke drives virksomhed, der medfører væsentlig tung transport.

3-3

Delområde B må kun anvendes til offentligt formål som skole, gymnasium og institutioner m.v. Der må ikke etableres eller drives idrætsanlæg, fitnesscentre, kulturelle institutioner o. lign., medmindre de er en del af driften af skoler, gymnasier og institutioner.

3-4

Der må ikke etableres nye boliger i lokalplanområdet og eksisterende boliger må ikke udvides.

3-5

Ny støjfølsom anvendelse som skole og dagtilbud samt institutioner/ klinikker med døgnophold må kun etableres, hvis de kan sikres tilstrækkeligt mod støj både på indendørs og udendørs opholdsarealer. Forud for etablering skal der derfor foretages beregninger, der viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

3-6

Indenfor lokalplanområdet kan der indpasses mindre tekniske anlæg til forsyningsformål, herunder regnvandsbassiner, transformerstation, boosterstation for fjernvarme m.v.

3-7

Der må ikke etableres eller drives erhverv eller andre funktioner, der omfatter håndtering og oplagring af miljøfarlige stoffer, der kan medføre risiko for grundvandsforurening.

§ 4. Udstykning

4.1

Indenfor delområde A må der ikke ske udstykning af grunde med et areal på mindre end 4000 m².

4.2

Indenfor delområde B må der ikke udstykkes.

§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold

Veje

5.1

Vejadgang til ejendomme i området skal ske fra Gymnasievej og Dam Holme.

Der må ikke etableres nye overkørsler til Frederikssundsvej, Dam Agre og Dam Holme, men eksisterende overkørsler til Dam Holme kan tillades flyttet, hvis det skønnes hensigtsmæssigt i forhold til områdets omdannelse.

Note til § 5.1:
Ændring af overkørsler kræver vejmyndighedens godkendelse.



5.2

Vejene, som er vist på kortbilag 3, fastholdes/udlægges med følgende bredder:

Vejstykket X-Y (Dam Holme): 14 m

Vejstykket Y-Z-Æ (Dam Agre): 17,5 m

Vejstykket Z-Ø (Gymnasievej/ Hyrdeleddet): 12 m

5.3

Dam Holmes tidligere vendeplads på vejlitra 7000 bf kan nedlægges.

Stier

5.4

Der fastholdes/ udlægges stier som vist på kortbilag 3.

- Stien a-b, c-d og f-g fastholdes uændret.
- Stien d-e udlægges i en bredde af 2,5 m med befæstelse i en bredde af min. 1,5 m.
- Stien g-h udlægges i en bredde af 3 m med befæstelse i en bredde af 2-3 m.

Stierne skal befæstes med asfalt, fliser eller grus og være offentligt tilgængelige.

5.5

Langs den sydlige side af Gymnasievej skal der etableres gangsti/fortov med en bredde af mindst 1,2 m. Sti/fortov skal befæstes med asfalt eller fliser.

Parkering

5.6

Der skal etableres parkeringspladser til biler svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal og max 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal. Mindst 5 % af disse skal være handicapparkeringspladser. Derudover skal der etableres et passende areal til af- og pålæsning af passagerer og/eller varer.

5.7

Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal, dog mindst 1 plads pr. 25 m² etageareal for besøgsintensivt erhverv eller institution. Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækket.

5.8

I delområde B må der kun etableres bilparkeringspladser indenfor arealerne, som vist på kortbilag 3. En passende del af disse skal etableres som holdeplads til af-og påstigning samt korttidsparkeringspladser.

5.9

Parkeringspladser skal afskærmes med levende hegn/beplantning med en højde af min. 120 cm.



Belysning

5.10

Ved belysning af stier, parkeringsarealer og indkørsler skal lyskilden være afskærmet og belysningen nedadrettet. Lyspunktshøjden må ikke overstige 4 m.

§ 6. Forsyning og tekniske anlæg

6.1

Ny bebyggelse skal etableres med anlæg til opsamling af regnvand fra tage til genanvendelse af regnvand til toiletskyl samt evt. tøjvask og/eller havevanding. Tage, hvor der er tagterrasser samt grønne, beplantede tage er undtaget fra kravet om regnvandsopsamling.

Bebyggelse til institutioner, klinikker og lignende, hvor der er særlige krav til hygiejne med videre, er undtaget fra kravet.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Indenfor arealerne, som på kortbilag 4 er udpeget som områder i risiko for oversvømmelse, må der ikke opføres ny bebyggelse, medmindre det med beregninger m.v. kan dokumenteres, at bebyggelsen kan sikres mod skadevoldende oversvømmelse.

7.2

Der må ikke foretages nogen form for bebyggelse, anlæg eller hegning nærmere den beskyttede sø end vist med byggelinje på kortbilag 5.

7.3

Der må ikke placeres hverken primær eller sekundær bebyggelse nærmere skel mod vej og sti end angivet herunder og vist med byggelinjer på kortbilag 5. (Bestemmelsen gælder ikke støjhegn).

Frederikssundsvej	8 m
Dam Agre	6 m
Dam Holme	6 m
Gymnasievej/ Hyrdeleddet	2,5 m
Stien a-b	5 m
Stien c-d-e	5

7.4

Ny primær bebyggelse skal udføres efter principperne, som er beskrevet i §§ 7.5 - 7.7. og illustreret med eksempel på bilag 7.

7.5

Ny primær bebyggelse langs Frederikssundsvej skal udformes som delvist sammenhængende randbebyggelse med hovedretning parallelt med vejen og med facaden mod vejen placeret i en afstand af 30-35 m fra vejen.



7.6

Ny primær bebyggelse langs Dam Holme skal udformes som delvist sammenhængende randbebyggelse med hovedretning parallelt med eller vinkelret på vejen.

7.7

Den primære bebyggelse i den centrale del af området skal udformes som en åben parkbebyggelse bestående af enkeltstående punkthuse eller bygningsklynger og organiseres med henblik på at skabe et sammenhængende grønt parkstrøg.

7.8

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70 i delområde A og 40 i delområde B.

7.9

Ny bebyggelse må opføres i højst 3 etager. Bygningshøjden inklusive skorstene, udsugning og lignende må ikke overstige 14,5 m

7.10

Sekundær bebyggelse (udhuse, skure m.v.) må højst opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på 3,5 m.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsen skal udføres med arkitektonisk kvalitet og variation med henblik på at opnå et attraktivt bymæssigt område. Der skal skabes med horisontale/vertikale forskydninger af bygningskroppe/bygningsdele, anvendelse af forskellige facadematerialer og/eller farver samt detaljering omkring vinduer og døre m.v. Facadebegrønning kan indgå som arkitektonisk element.

8.2

Bebyggelsen må kun fremstå i dæmpede jordfarver, hvid eller grå nuancer. Mindre bygningsdele kan dog fremstå med klare farver.

8.3

Til udvendige overflader må der ikke anvendes reflekterende materialer med undtagelse af glas til lysindtag, solenergipaneler og lignende. Solenergipaneler skal anti-refleks behandles.

§ 9. Skiltning og reklamering

9.1

For hver ejendom må der kun skiltes i form af et henvisningsskilt ved indkørslen og et facadeskilt.



9.2

For ejendomme med flere virksomheder skal henvisningsskilte for de enkelte virksomheder samles i et skilt, ligesom facadeskiltningen skal koordineres som en helhed på bygningen.

9.3

Der må kun opsættes et skilt per facade eller gavl. Skiltet må ikke rage op over facaden og må maksimalt være 1 m².

9.4

Skiltning må kun indeholde virksomhedens/institutionens navn og eventuelle logo.

9.5

Facadeskiltning må ikke være belyst indefra (lyskasser) men kan evt. belyses udefra (spots m.v.) Belysningen skal være afskærmet og må ikke medføre gener i form af blænding eller refleksion.

9.6

Der må ikke opsættes bannere eller etableres effektbelysning i reklameøjemed.

§ 10. Ubebyggede arealer

Terrænregulering

10.1

Der må højst terrænreguleres +/- 0,5 m. Terrænforskelle skal afvikles som skråningsanlæg med en hældning på højst 1:2. Større terrænregulering kan tillades, hvis det er nødvendigt af hensyn til oversvømmelsessikring. Der må der ikke terrænreguleres indenfor anslået rodareal for beplantning, som skal bevares.

Beplantning

10.2

Bevaringsværdige træer og beplantning, som er vist på kortbilag 6, skal fastholdes og må ikke fældes eller væsentligt ændres uden byrådets tilladelse.

10.3

Der skal etableres ny beplantning som angivet herunder og vist på kortbilag 6:

- Beplantningsbælte med tæt bevoksning af buske og træer i en bredde af mindst 8 m langs skel mod Frederikssundsvej.
- Beplantningsbælte med større træer og underplantning af buske i en bredde af mindst 5 m langs hjørnet af Dam Agre og Gymnasievej.
- Trærække af eg eller lind langs den nordlige side af Gymnasievej og langs den sydlige side af Dam Holme.



10.4

Områdets beplantning skal bestå af buske og træer af hjemmehørende arter som f.eks. eg, bøg, ask, røn, hylde, vildæble, fuglekirsebær, hassel, hvidtjørn, hunderose, slåen og hæg. På mindre arealer i forbindelse med terrasser, indgangspartier m.v. kan anden beplantning dog anvendes. Der må ikke anvendes arter, der fremgår af Miljøstyrelsens oversigt over invasive arter.

Hegning

10.5

Bortset fra støjskærme som angivet i § 10.6 må hegning kun ske i form af levende hegn (hæk eller tæt beplantning), som dog kan suppleres med trådhegn, når trådhegnet indenfor kort tid kan forventes dækket af beplantningen. Trådhegn må ikke være højere end 180 cm.

10.6

Der kan etableres støjskærme langs veje som angivet herunder:

Frederikssundsvej	max 5 m
Dam Agre	max 2,5 m
Dam Holme	max 2 m

Støjskærme skal placeres mindst 2 m fra vejskel til Dam Holme og Dam Agre og skal på begge sider dækkes af beplantning i form af levende hegn eller klatreplanter.

10.7

I den centrale del af området – omkring Gymnasievej og den beskyttede sø – skal hegning minimeres med henblik på at skabe et åbent og tilgængeligt byområde med parkpræg.

10.8

Parkeringspladser skal afgrænses af beplantning med en højde af mindst 120 cm.

Oplag

10.9

Udendørs oplag må kun finde sted på mindre arealer, der er afskærmet med beplantning.

Befæstelse

10.10

De enkelte ejendomme må højst befæstes/bebygges på 60 % af grundarealet. Yderligere areal må kun befæstes, hvis det kan dokumenteres, at regnvand fra det befæstede areal kan håndteres på egen grund ved genanvendelse, nedsivning, fordampning m.v.

10.11

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie og kemikalier skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrette med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.



§ 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

11.1

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

- Der er etableret de for ejendommen nødvendige parkeringspladser med afskærmende beplantning i henhold til §§ 5.3-9 – 5.11
- Der er etableret de til ejendommen hørende beplantningsbælter og træækker i henhold til § 10.3

11.2

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på matr. 25e 25m, 25ay og 25az Stenløse by, Stenløse, at stien d-e er etableret i henhold til § 5.4.

11.3

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse på matr. 7e Stenløse by, Stenløse, at stien g-h er etableret i henhold til § 5.4.

11.4

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt. Grænseværdierne skal være overholdt på både udendørs og indendørs opholdsarealer.

§ 12. Servitutforhold

12.1

Deklaration om Naturgasanlæg nr. 235.08 (Stenløse og Ølstykke kommuner), tinglyst den 30.03.2004, ophæves på matr. 8h og 8i Stenløse by, Stenløse.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

13.1

Med vedtagelsen af lokalplan 082 ophæves lokalplan 2.1.09 indenfor det omfattede område.

§ 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 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.



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., medmindre 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.

Midlertidige retsvirkninger

14.7

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet i Egedal Kommune, må ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

14.8

Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

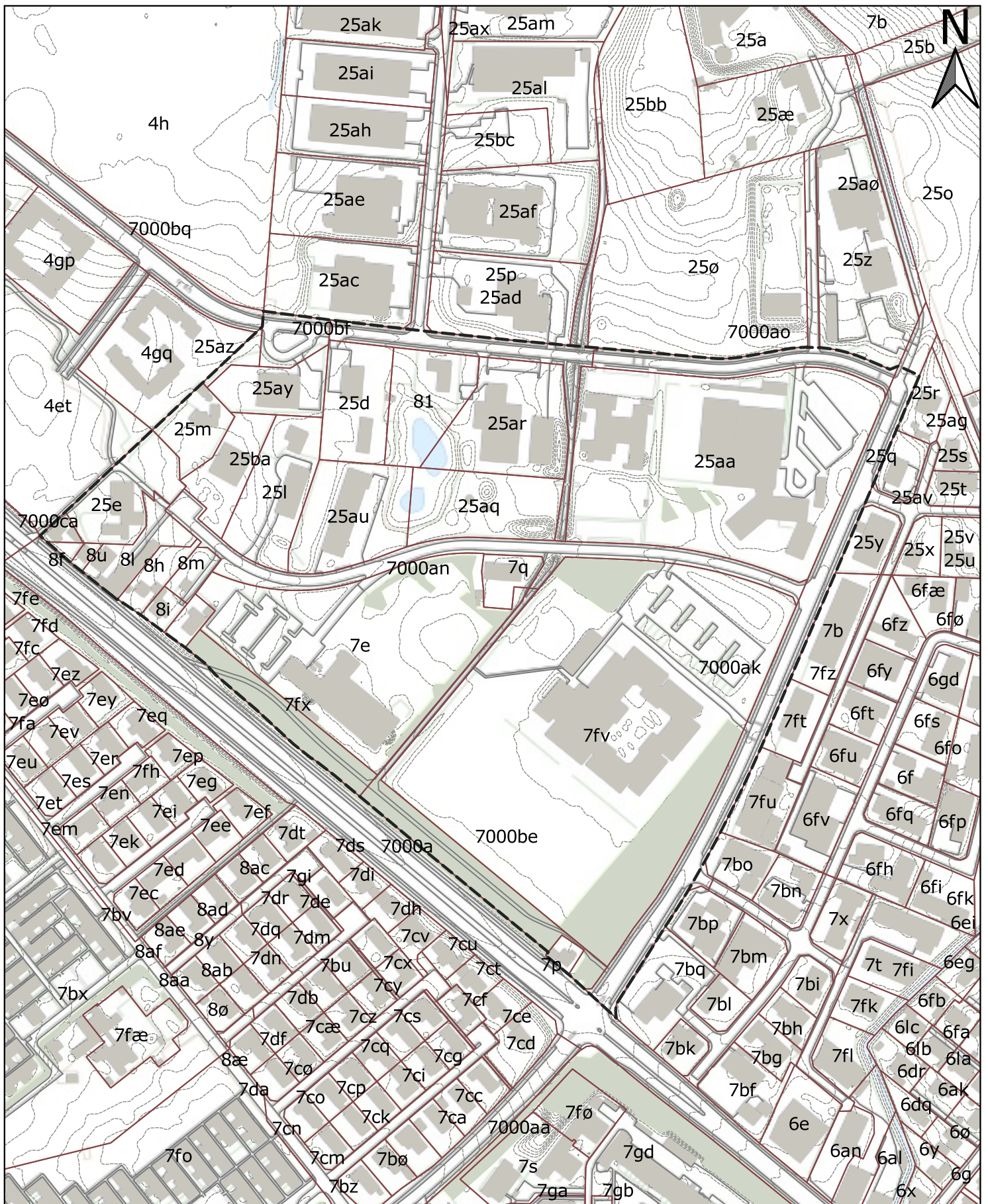
14.9

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

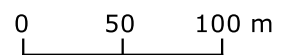
14.10

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og ind til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst ind til et år fra forslagets offentliggørelse.

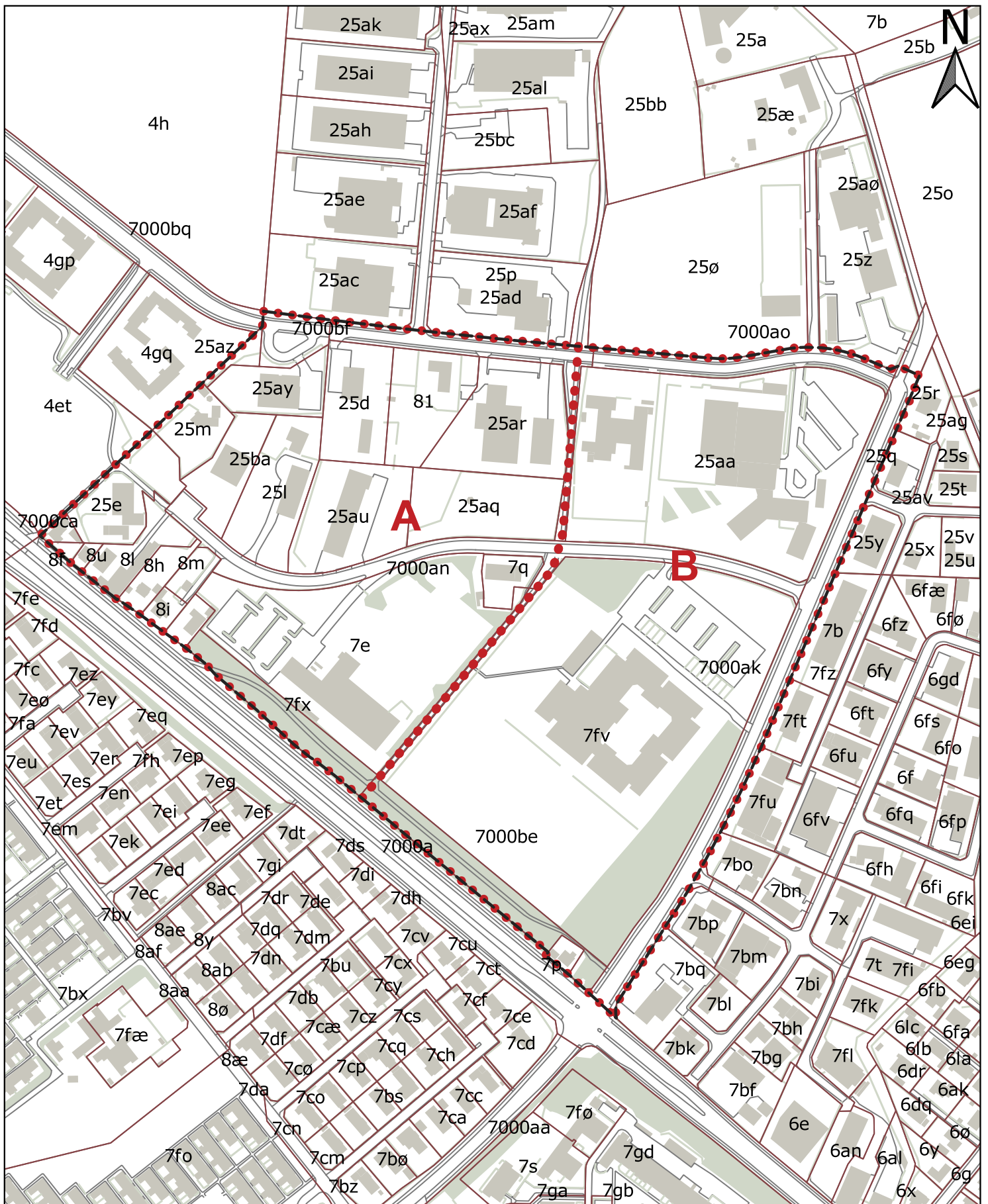




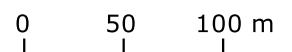
Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning og matriker



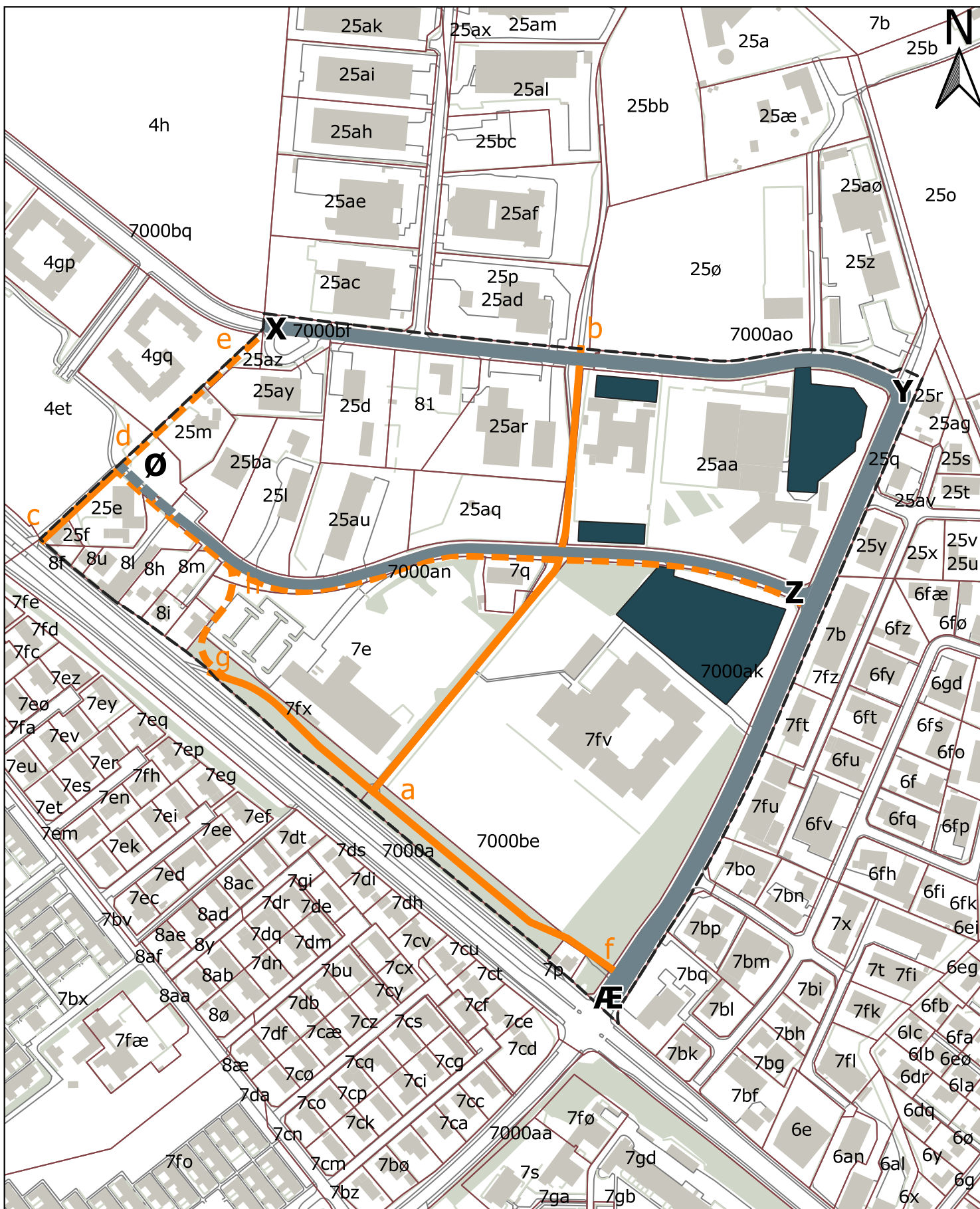
- Lokalplanens afgrænsning
- 12a Matrikelskel
- Terrænkurver 0.5m



Kortbilag 2: Delområder



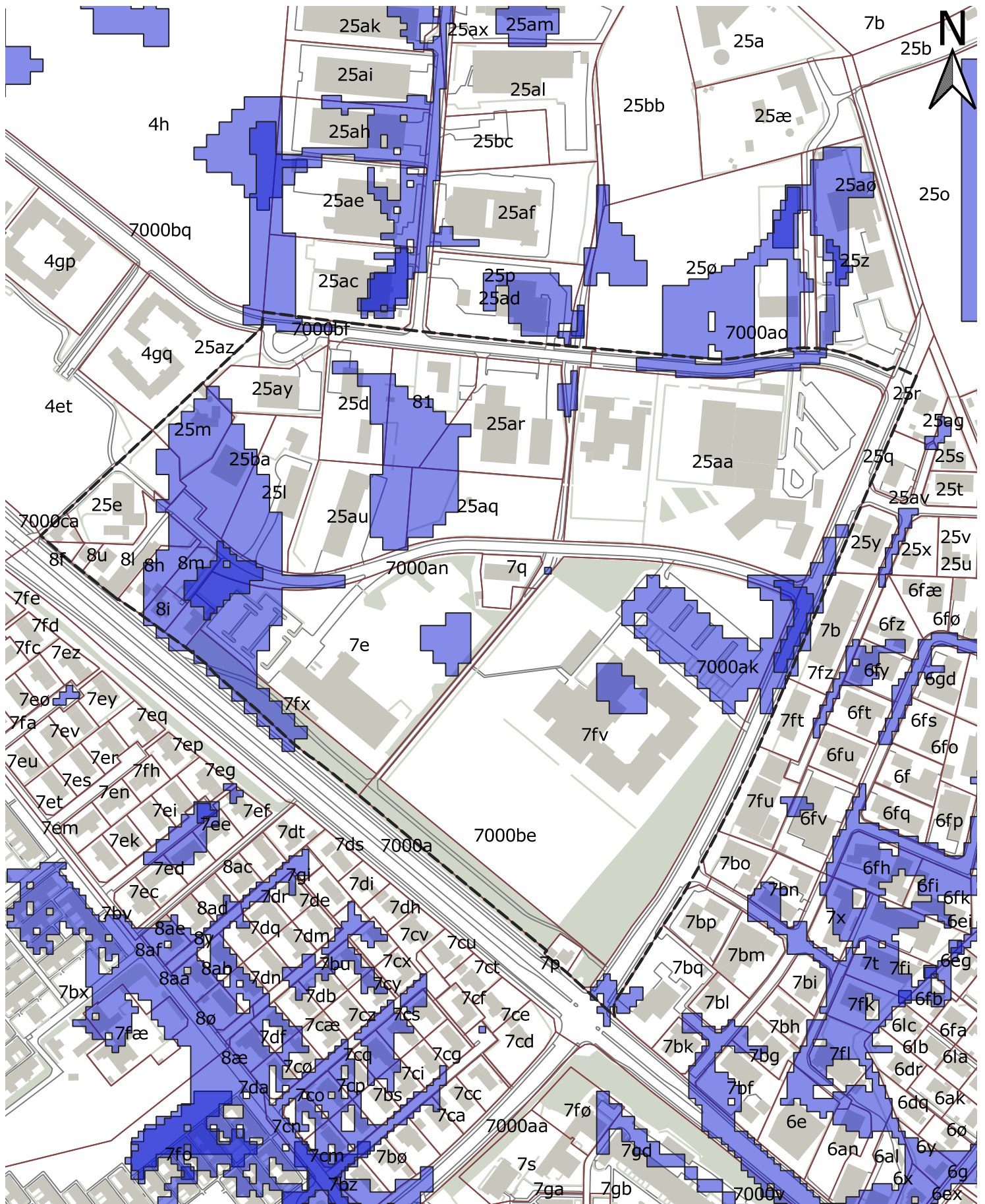
- Lokalplans afgrænsning
- Delområder
- 12a Matrikelskel



Kortbilag 3: Vej, stier og parkering

0 50 100 m

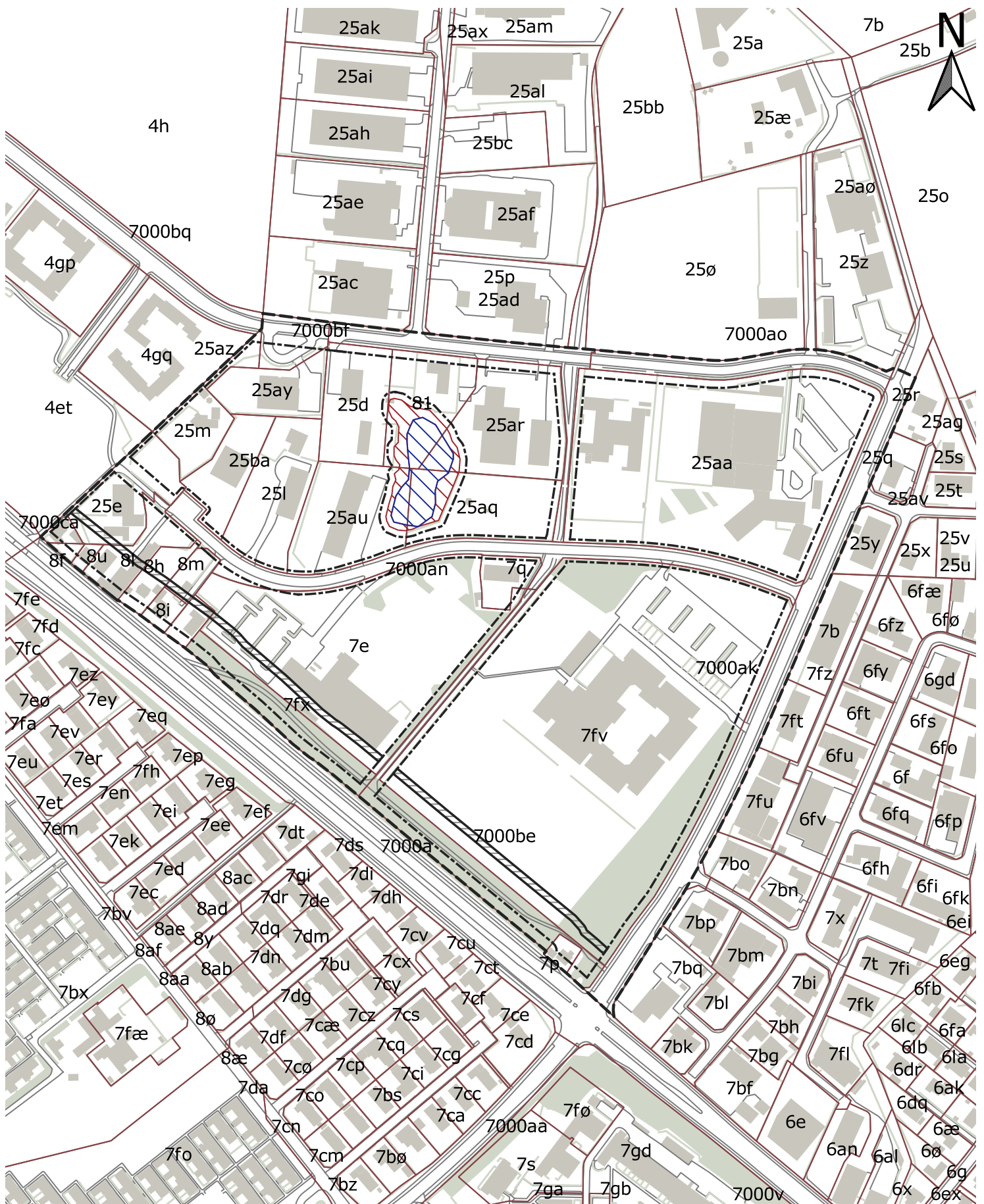
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|------------------|
| --- | Lokalplanens afgrænsning | --- | Stiudlæg |
| ■ | Eksisterende veje | — | Eksisterende sti |
| ■ | Vejudlæg | ■ | Parkering |



Kortbilag 4: Områder i oversvømmelsesrisiko





0 50 100 m

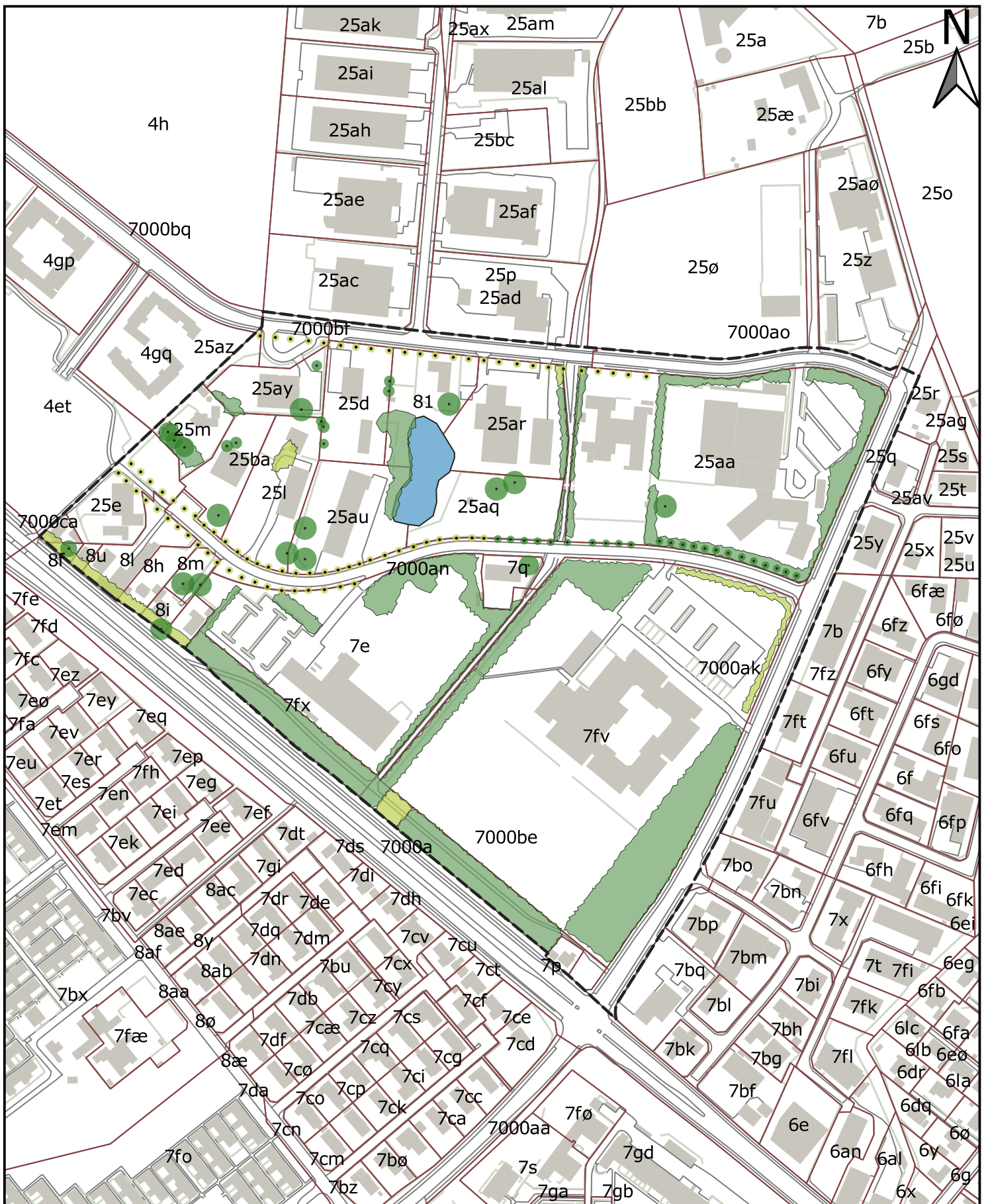
- Lokalplanens afgrænsning
- 12a Matrikelskel
- Øversvømmelse



Kortbilag 5: Byggelinjer og naturbeskyttelse

0 50 100 m

- | | | | |
|--|--------------------------|---|--------------|
| --- | Lokalplanens afgrænsning | ----- | Byggelinjer |
|  | Mose |  | Matrikelskel |
|  | Sø |  | Facadelinje |



Kortbilag 6: Beplantning

0 50 100 m

--- Lokalplanens afgrænsning

12a Matrikelskel

• Nye træer

• Bevaringsværdige træer

 Beplantningsbælte

 Bevaringsværdig beplantningsbælte



Kortbilag 7: Illustrationsplan

0 50 100 m



www.egedalkommune.dk

Egedal Kommune
Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

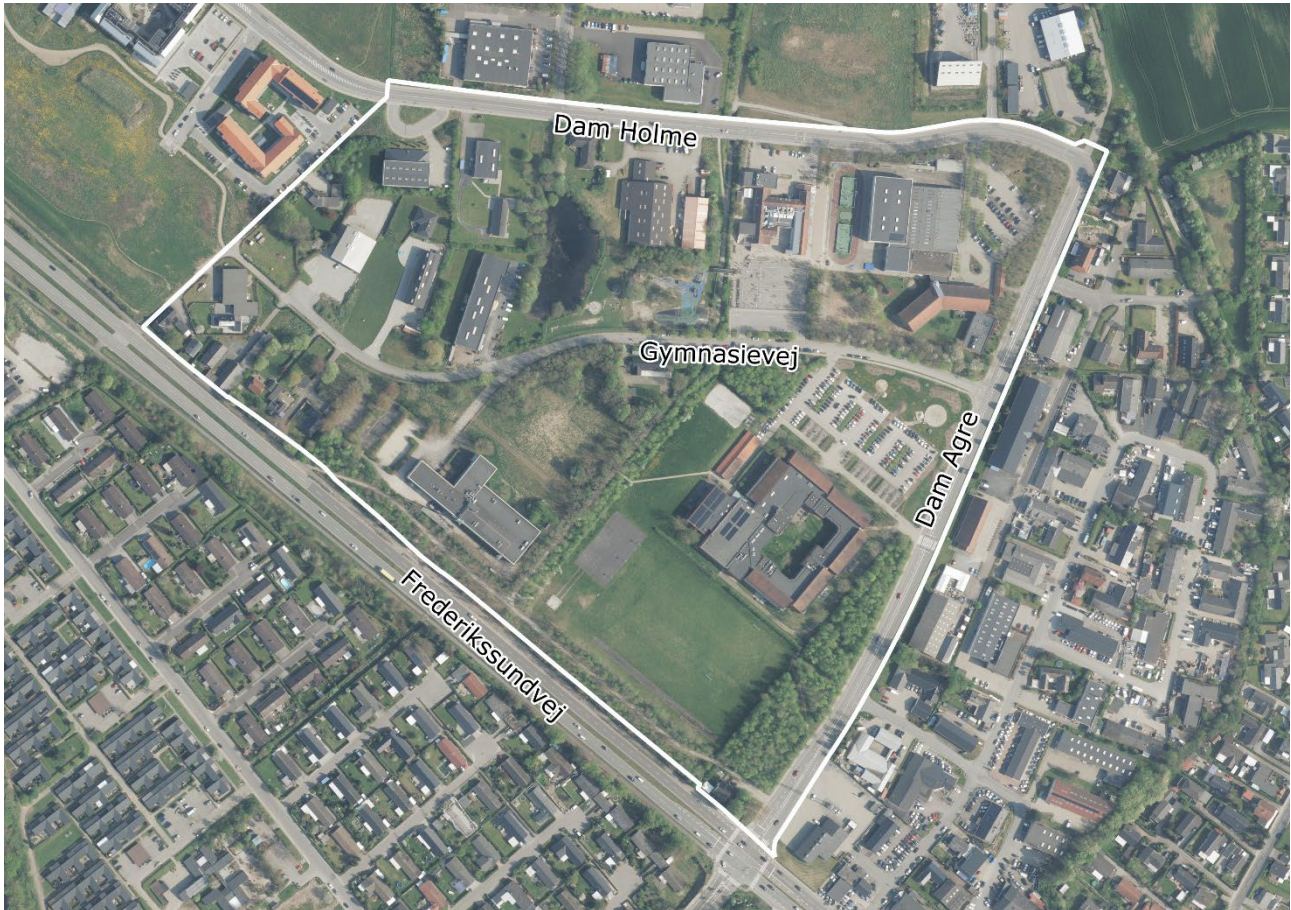
Tlf. 72 59 60 00
byplan@egekom.dk



Bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 082 – Maglevad syd – område til erhverv og offentlige formål samt forslag til Kommuneplantillæg 06.

Byrådet i Egedal Kommune har den 29. januar 2025 vedtaget at fremlægge ovenstående planforslag i offentlighøring.





Områdeafgrænsning for Lokalplan 082 (hvid markering) og tillæg 06 (rød markering).

Forslag til Lokalplan 082 – Maglevad Syd – område til erhverv og offentlige formål

Formålet med lokalplanen er at sikre gode udviklings- og fortætningsmuligheder for både eksisterende og nye erhvervsvirksomheder, herunder at skabe klare rammer for erhvervet, så konflikter mellem virksomheder i forskellige miljøklasser undgås.

Planen kan tilgås på egedalkommune.dk

Forslag til Tillæg 06 til Kommuneplan 2021

Sammen med lokalplanforslaget er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre gode planmæssige rammer for udvikling af Maglevad Erhvervsområde og at sikre omkringliggende områder mod miljøgener. Med kommuneplantillægget sker der en ny opdeling af områdets rammer, med dertilhørende ændringer i anvendelse- og bebyggelsesregulerende bestemmelser samt miljøklasser.

Planen kan tilgås på egedalkommune.dk

Miljøvurdering

Lokalplaner og kommuneplantillæg er i udgangspunktet omfattet af krav om miljøvurdering. Imidlertid er der i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 vurderet, at planerne kun fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan. Der er derfor foretaget en screening af planerne i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3 for at vurdere, om de kan medføre en væsentlig påvirkning på miljøet, som bør blive undersøgt nærmere.

På baggrund af screeningen er vurderet, at planerne ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Byrådet har derfor besluttet, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Resumé af screeningen samt uddybning af afgørelsen fremgår af planernes redegørelse.

Høring og politisk behandling

Planerne er i offentlig høring i perioden 30. januar-28. februar 2025.

Synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser skal sendes skriftligt via høringsformularen der kan findes på egedalkommune.dk eller:

Egedal Kommune
Att: Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Høringssvar skal være kommunen i hænde inden høringsperiodens udløb.

Borgermøde

Der afholdes borgermøde om planerne den 18. februar 2025, kl. 18-20 på Egedal Gymnasie.

Af hensyn til forplejning kræver det tilmelding at deltage på borgermødet. Tilmelding til borgermødet kan ske via: byplan@egekom.dk. Tilmeldingsfristen er den 11. februar 2025.

Til borgermødet bliver forslag til lokalplan 081 – Maglevad nord – Område til erhverv og forsyning, samt forslag til lokalplantillæg 01 – daginstitution på Dam Enge 1 også behandlet.

Lokalplaner og høringsportal kan findes på egedalkommune.dk

Retsvirkninger

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må der i henhold til § 17 i planloven ikke bygges på de omfattede ejendomme eller i øvrigt ske en udnyttelse, der skaber risiko for en foregribelse af planens indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen om, at planen/planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives senest den 28. februar 2025.

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/planklagenævnet/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.