



LOKALPLAN

083



Forslag

I høring

09.09 – 07.10 2025

Smørum

**Regnvandsbassin og rekreativt
område vest for Tværvej**

**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 lovtekst.

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	8
Tilladelser fra andre myndigheder.....	13
Servitutter.....	14
Miljøvurdering	14
Bestemmelser	16
§ 1. Formål med lokalplanen	16
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	16
§ 3. Områdets anvendelse	16
§ 4. Udstykning	16
§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold	16
§ 6 Regnvandsbassin	17
§ 7 Rekreativt område	18
§ 8 Skiltning og reklamering	19
§ 9 Bonusvirkning.....	19
§ 10 Servitutforhold	19
§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	19
§ 12. Retsvirkninger.....	19
Kortbilag 1.....	21
Kortbilag 2	22
Kortbilag 3.....	23
Kortbilag 4.....	24



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

En del af regnvandet fra Smørumnedre håndteres i dag i et regnvandsbassin ved Schæfergårdsvej. Egedal Kommunes Spildevandsplan 2024-32 angiver, at kapaciteten i dette regnvandsbassin skal udvides, dels af hensyn til klimatilpasning, dels for at skabe mere plads i Værebros Å-systemet til regnvand fra byudviklingsområderne ved Kildedal. Der er ikke plads til at udvide bassinet på den nuværende placering, hvorfor der i stedet skal etableres et nyt, supplerende bassin vest for Tværvej.

Regnvandsbassinet er en del af den samlede regnvandshåndteringsstrategi for Kildedal, som er udarbejdet i et samarbejde mellem Novafos, Ballerup Kommune og Egedal Kommune. Strategien er godkendt i Klima-, Teknik og Miljøudvalget og Plan- og Byudviklingsudvalget d. 6. december 2022. Strategien skal sikre, at regnvand fra de nye byområder ved Kildedal kan håndteres og tilbageholdes, så det ikke medfører øget belastning af vandløb i Værebros Å-systemet.

Lokalplanen har således til formål at fastlægge de overordnede rammer for etablering af et regnvandsbassin, der kan forsinke og rense regnvandet fra Smørumnedre inden det afledes til Værebros Å systemet.

Lokalplanen har desuden til formål at styrke områdets naturmæssige og rekreative værdier. Det sker ved at udlægge arealerne omkring regnvandsbassinet til rekreativt område og stille krav om indpasning regnvandsbassinet i landskabet, etablering af sammenhængende og alsidig natur omkring bassinet og etablering af stinet med offentlig tilgængelighed.

Lokalplanen giver samtidigt mulighed for, at overskudsjord fra bassinet kan genanvendes til udformning af et bakkelandskab øst for bassinet. Dermed spares store mængder CO_2 til bortkørsel af jorden.

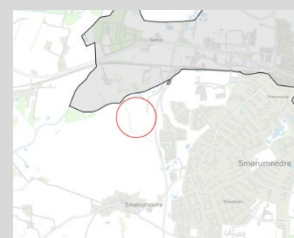
Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område afgrænses som vist på luftfotoet på næste side samt på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 3h, 3c og en del af 13by Smørumnedre by, Smørum og har et areal på ca. 8,9 ha.

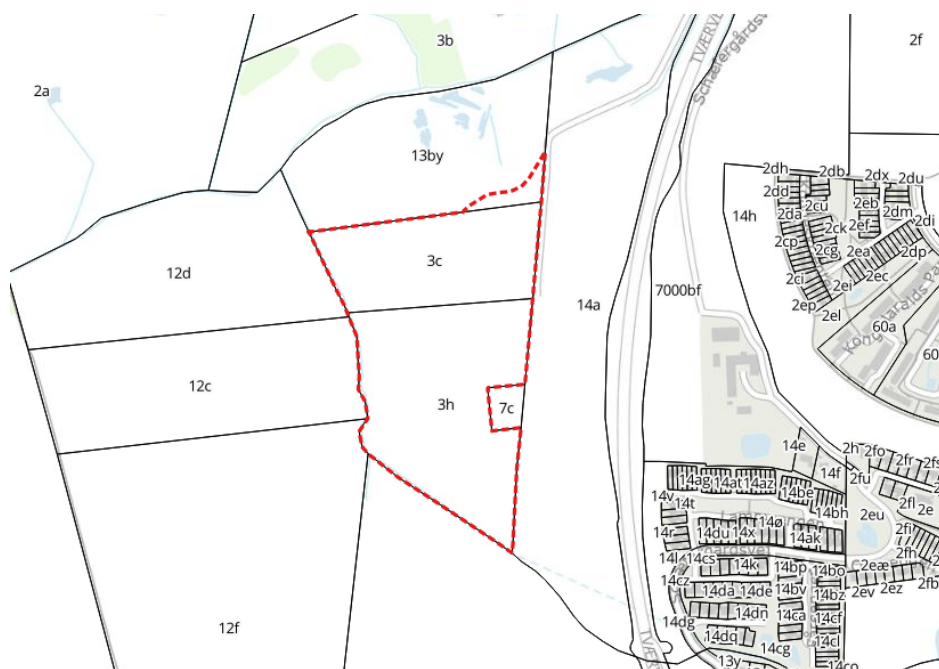
Lokalplanområdet ligger i landzone og vil med nærværende lokalplan forblive i landzone.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land umiddelbart vest for Smørumnedre og Tværvej. Området er mod syd, øst og vest omgivet af opdyrkede landbrugsarealer, mens det mod nord grænser op til naturområdet Vestbjerg Mose. Området afgrænses mod vest af vandløbet Smørumnedreafløbet og mod øst af markskel og en markvej.



Områdets placering vest for Smørumnedre





Lokalplanens område

Planområdet fremstår ved lokalplanens udarbejdelse som et åbent landbrugsareal. Området ligger på kanten af en udløber af Værebros Ådal. Den østlige del af lokalplanområdet ligger på en bakke, mens den vestlige del ligger i ådalens bund. Terrænet falder ca. 15 m fra øst mod vest. Bakken udgjorde i stenalderen en del af kystskrænten, mens ådalen udgjorde en lavbundet fjordarm. Dette kan fortsat fornemmes i landskabet, og et stort antal arkæologiske fund bevidner desuden, at der har været liv og bosætning i området i flere tusinde år.

Det meste af landskabet i og langs denne del af ådalen er åbent og frit for træer. I naturområdet nord for lokalplanområdet findes der dog en mindre skovbevoksning, og på matr. 7c, som støder op til lokalplanområdet i øst, findes en klynge store, gamle træer. Her har der tidligere ligget et mindre husmandssted, som nu er revet ned. Indenfor lokalplanområdet findes der enkelte træer på række langs skel i nord og øst.

Der er ingen bebyggelse eller veje i lokalplanområdet, men en eksisterende markvej fører fra Kildedalsvej ind til det tidligere husmandssted på matr. 7c og giver således vejadgang fra nordøst ind til lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til rekreativt område samt forsyningstekniske anlæg, herunder regnvandsbassin med tilhørende adgangsveje og tekniske anlæg.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende adgangsveje. Regnvandsbassinet skal modtage regnvand fra eksisterende byområder i Smørumnedre og skal fungere som supplement til et eksisterende bassin ved Schæfergårdsvej, der ikke er stort nok. Regnvandet vil



blive rensat og forsinket i bassinet, hvorfra det uledes til Smørumnedre-
afløbet og videre til Værebros Å-systemet med udløb i Roskilde fjord.

Lokalplanen fastlægger, at regnvandsbassinet skal placeres på de lavtliggende
arealer og så vidt muligt udformes som en naturlig sø. Der kan dog ske
terrænregulering, så bassinet kan anlægges med en passende vanddybde og
et permanent, frit vandspejl. Samtidigt skal bassinet holdes adskilt fra
Smørumnedre afløbet. Regnvandsbassinet kan således nedgraves i terrænet
mod syd, mens bassinet mod vest og nord kan afgrænses af et dige i en højde
på op til 4 m over nuværende terræn. Herunder ses visualiseringer af bassinet.



Arealet i dag set fra øst



Visualisering A - set hen over bakkelandskabet i øst med Veksø i baggrunden



Oversigt over
fotostandpunkter

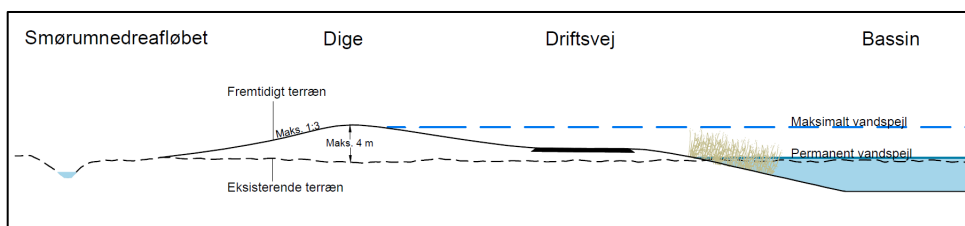




Arealet i dag set fra nord



Visualisering B set fra nord med diget i forgrunden



Principsnit af bassin og dige



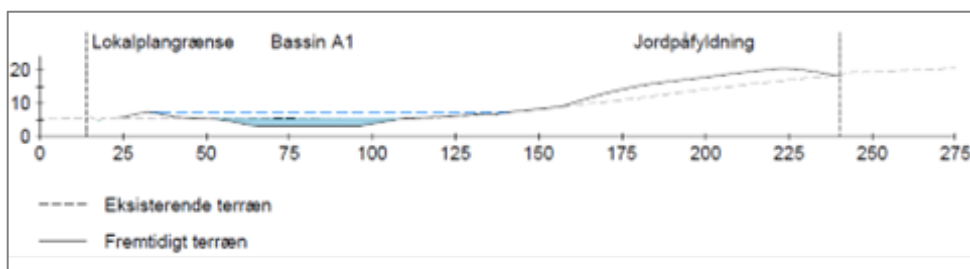
Smørumnedreafløbet fastholdes som et åbent vandløb og en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet.

Udledning fra regnvandsbassinet vil ske til Smørumnedreafløbet via en droslet udløbsledning, der sikrer at bassinet tømmes ned til niveauet for det permanente vandspejl. Et overløb, placeret i diget mod Smørumnedreafløbet, skal sikre kontrolleret overløb, så risikoen for oversvømmelse af omkringliggende arealer og erodering af diget minimeres.

Anlæg til natur- og fritidsformål

Omkring regnvandsbassinet skal lokalplanområdet udformes som et åbent, ekstensivt naturområde med stier i sammenhæng med naturområderne nord for lokalplanområdet. Områdets udformning og beplantning skal understøtte den eksisterende flora og fauna, herunder også den lokale population af flagermus og padder.

Området kan terrænreguleres med henblik på at udnytte overskudsjord fra bassinudgravningen til at understrege eksisterende landskabsformer. Det eksisterende højdedrag i den østlige del af lokalplanområdet kan således udformes som et naturlignende bakkelandskab med udsigtspunkter, der ligger op til 4 m over nuværende terræn. Bakkeskråningerne må have en hældning på max 1:5.



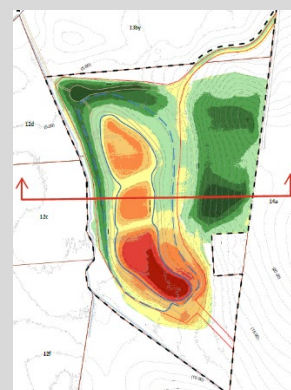
Principsnit gennem dige, bassin og bakkelandskab

Indenfor området kan der opstilles mindre rekreative elementer, som understøtter området som fritidsformål. Rekreative elementer kan eksempelvis være bord-bænkesæt, en rekreativ platform i regnvandsbassinet og shelters. Området kan desuden indhegnes, og der kan etableres læskur til dyr i forbindelse med eventuel afgræsning af området.

Veje og stier

Området gives vejadgang fra Tværvej via en eksisterende grusvej. Den eksisterende grusvej giver adgang til bassinet fra nordøst. Fra adgangsvejen etableres serviceveje frem til vigtige driftspunkter i den nordlige og sydlige ende af bassinet. Disse etableres over maksimal vandspejlskote så der er adgang til ind- og udløbsbygværker ved alle regnhændelser. Derudover etableres der en servicevej for oprensning af bassinet hele vejen rundt om bassinet. Denne etableres under maksimalt vandspejl, hvorfor den vil være oversvømmet ved store regnhændelser.

Servicevejene etableres med en bredde på maks. 6 meter og skal give adgang for servicekøretøjer i forbindelse med driften af regnvandsbassinet samtidig med de kan anvendes som rekreative stier. Af hensyn til områdets karakter af



Terrænplan med snitpile



naturområde må vejene højst fremstå med grusbelægning i en bredde af 2 m., mens den resterende del af vejbredden skal fremstå med armeret græs. Vejene skal desuden anlægges, så der tages hensyn til eksisterende træer og diger i området.

Fra servicevejen skal der etableres supplerende stiforbindelser, som kan tilsluttes andre rekreative stiforbindelser i de tilstødende områder.



Udsnit af stiplan udarbejdet i forbindelse med Ballerup Kommunes naturkvalitetsprogram for Kildedal By. Kortet viser forslag til sammenhængende naturområde med stinet på tværs af Ballerup- og Egedal Kommune.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2025

I Kommuneplan 2025 er Kildedal Nord en del af kommunens kommende byudvikling, og planlægning for et nyt regnvandsbassin vest for Tværvej understøtter muligheden for at realisere Kildedal Nord.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2025 helt eller delvist omfattet af følgende interesseudpegninger: Naturbeskyttelsesinteresser, skovrejsning uønsket, kulturhistoriske bevaringsværdier og bevaringsværdige landskaber, område med risiko for oversvømmelse.

Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2025

Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af rammer for lokalplanlægning.

Vedtagelse af nærværende lokalplan forudsætter derfor, at der i forbindelse med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg. Med kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2025 udlægges rammeområde R3-19 til rekreativt område med regnvands- og klimaanlæg samt landskabstekniske anlæg.



Kommuneplantillægget fastlægger, at der i planområdet kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende teknik og serviceveje samt landskabstekniske anlæg i form af dige og bakkelandskab. Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets anvendelse, f.eks. læskur til dyr, teknikskur, shelter, bålhytte.

Tillægget fastlægger desuden, at regnvandsbassinet i videst muligt omfang skal udføres som en naturlig sø og det rekreative område skal udformes med naturpræg i form af lysåbent landskab med mindre grupper af buske og træer. Der skal sikres sammenhængende, stiforbindelser med offentlig adgang.

Overskudsjord fra bassinet kan genanvendes til landskabsbearbejdning, herunder etablering af dige omkring bassinet samt bakkelandskab med udsigtspunkter. Områder, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, skal dog fastholdes med naturligt terræn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Naturbeskyttelsesinteresser

En større del af lokalplanområdet ligger indenfor udpegning af et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Værebros Ådal langs Værebros Å.

Bortset fra en mindre strimmel beskyttet eng mod nord og det beskyttede vandløb Smørumnedre afløbet mod vest fremstår området som landbrugsareal/mark. Der er ikke udpeget spredningskorridorer i området.

Med lokalplanen ændres områdets anvendelse fra dyrket mark til et regnvandsbassin og et grønt område med naturpræg. Herved vurderes der at ske en forbedring af naturværdien indenfor lokalplanområdet. Der skabes desuden mulighed for offentlig adgang igennem lokalplanområdet til omkringliggende stisystemer. Med denne anvendelsesændring vurderes det, at lokalplanen ikke vil stride mod udpegningsgrundlaget.

Bevaringsværdigt landskab

En mindre del af lokalplanområdet, svarende til adgangsvejen, ligger indenfor udpegning af et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Adgangsvejen vil følge naturligt terræn og etableres i grus. Det vurderes, at adgangsvejen ikke er i strid med udpegningen.

Kulturhistorisk bevaringsværdi/ Kirkeomgivelser

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af kirkeomgivelserne omkring Smørum Kirke, hvor der skal tages hensyn til især kirkens synlighed og egenskab som enkelt element i landskabet. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg, der kan forstyrre dette billede og er derfor i overensstemmelse med udpegningsgrundlaget.

Område med uønsket skov

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, hvor skovrejsning er uønsket. Området er udpeget, fordi skovrejsning kan sløre værdifulde landskabstræk, geologiske spor, kulturspor og -miljøer. Lokalplanen udlægger ikke skov, men giver mulighed for etablering af mindre grupper af beplantning i form af buske og træer. Det vurderes ikke, at disse beplantningsgrupper vil sløre landskabet og det vurderes dermed, at lokalplanen er i overensstemmelse med udpegningen.



Område med risiko for oversvømmelse

To mindre arealer indenfor planområdet er udpeget med risiko for oversvømmelse. Her må der kun planlægges for ny bebyggelse og anlæg, hvis disse kan sikres mod oversvømmelse og ikke vil medføre oversvømmelse andre steder.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et regnvandsbassin, der har til formål at tilbageholde og forsinke regnvand og dermed modvirke oversvømmelse. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med udpegningen.

Planlægning i landzone

Lokalplanområdet ligger i landzone, hvor anlægsarbejder forudsætter landzonetilladelse (tilladelse efter planlovens §35). Lokalplanen har imidlertid bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen træder i stedet for en landzonetilladelse til de anlæg, som er omfattet af bonusvirkningen, og som er nærmere beskrevet i lokalplanen, herunder etablering af regnvandsbassin, dige og serviceveje samt udformning af bakkelandskab af overskudsjord. Bonusvirkningen forudsætter, at anlæggene overholder lokalplanens bestemmelser.

Eventuelle anlæg til rekreative formål, som shelters o.lign. samt eventuelle synlige tekniske anlæg forudsætter landzonetilladelse.

Drikkevand og grundvand

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), men er ikke omfattet af et indvindingsopland eller et grundvandsdannende opland. Området er omfattet af Smørum-Ballerup indsatsplan for grundvandbeskyttelse, som er vedtaget i oktober 2020. Det vurderes ikke, at lokalplanen strider mod planen.

Med lokalplanen ændres områdets anvendelse fra landbrugsformål til rekreativt område og regnvandsbassin med tilhørende teknik og serviceveje. I "vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" jf. bilag 1 fremgår teknisk anlæg i form af regnvandsbassin ikke på listen over grundvandstruede virksomheder. Planen giver således ikke mulighed for grundvandstruede aktiviteter.

Spildevand, regnvand og klimatilpasning

I 2024 er der vedtaget et tillæg til Egedal Kommunes spildevandsplan, som omfatter og muliggør realisering af regnvandsbassinet indenfor nærværende lokalplan.

Regnvandsbassinet som nærværende lokalplan muliggør, er ligeledes en del af den samlede regnvandshåndteringsstrategi for Kildedal. Strategien sikrer, at regnvand fra de nye byområder ved Kildedal kan håndteres og tilbageholdes, så det ikke medfører øget belastning af vandløbene i Værebros-Å-systemet.

Vandløbsloven og vandløbsregulativ

Vandløbsloven fastsætter, at ændringer i vandløb, søer, dræn og afstrømningsmønstre (terræn) ikke må finde sted uden forudgående tilladelse.



Videre bestemmelser om arbejdsbælter, indretning og drift fremgår af regulativ for Smørumnedre afløbet og Sørup Rende.

Inden lokalplanen kan realiseres, for så vidt angår etablering af regnvandsbassin, skal der gives de nødvendige tilladelser/ dispensationer efter vandløbsloven og regulativ for Smørumnedre afløbet og Sørup Rende.

Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø i kystvande, søer, vandløb og grundvand, og implementerer EU's Vandrammedirektiv i Danmark.

Jævnfør Indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 skal Kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster og sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Vandløbene Smørumnedre afløbet og Sørup Rende kan potentielt blive påvirket af projekter som muliggøres af lokalplanen. De er begge omfattet af lov om vandplanlægning (Lovbekendtgørelse af 26/01/17 om vandplanlægning), og er i gældende Vandområdeplan 2021-2027 målsat til god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Tilstanden for Smørumnedre afløbet og Sørup Rende er i vandplanerne vurderet til ringe, men vurderes af kommunen reelt at være dårlig. Ændringer af vandløbene og de omkringliggende arealer må kun ske, hvor det ikke hindrer vandløbenes målopfyldelse og ikke forringer vandløbenes tilstand.

Miljøbeskyttelsesloven

Udledning af regnvand fra det kommende regnvandsbassin til Smørumnedre afløbet, forudsætter, at der bliver givet udledningstilladelse, jf. § 28, stk. 1, i miljøbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven har til formål at værne om naturen og dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige og kulturhistoriske værdier. Forskellige udpegede naturarealer er jf. naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet mod tilstandsændringer. Der må som udgangspunkt ikke foretages indgreb i § 3-beskyttede områder, der fører til ændringer af områdernes tilstand.

Planområdet fremstår ved lokalplanens udarbejdelse som et åbent, opdyrket landbrugsareal med begrænset bevoksning. Det er tæt beliggende på bymæssig bebyggelse mod øst.

Et lille areal langs matrikelgrænsen i den nordlige del af lokalplanområdet er registreret som beskyttet naturtype efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området er registreret som naturtypen eng. Regnvandsbassinet, servicevejene samt stierne er beliggende udenfor den beskyttede eng, og denne bliver derfor ikke berørt af lokalplanen.



Det vurderes, at realiseringen af lokalplanen ikke vil medføre tilstandsændring i strid med § 3-beskyttelsen.

Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Nærværende planforslag kan ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for arter, som er optaget på direktivets bilag IV. Habitatdirektivet omfatter desuden en række planter.

Indenfor planområdet er der ikke registreret nogen fund af bilag IV-arter i digitale naturdatabaser (arter.dk, Naturbasen, tilsynsnotater via Miljøportalen) ligesom Egedal Kommune ikke har kendskab til, at der skulle være bilag IV-arter tilstede i planområdet.

Umiddelbart nord for planområdet i tilknytning til den § 3-beskyttede mose er der registreret bilag IV-arter. Det meste af den § 3-beskyttede natur mod nord vurderes at være levested for spidssnudet frø, hvilket også indebærer den meget lille del af den §3-beskyttede eng, der krydser matrikelgrænsen mod nord ind i planområdet. Dertil er der registreret bilag IV-arter udenfor planområdet øst for Tværvej.

Der er samlet set registreringer af spidssnudet frø, stor vandsalamander og flere arter af flagermus i lokalområdet, men kun levested for spidssnudet frø ligger indenfor planområdet. Levestedet er knyttet til den § 3-beskyttede eng, der ikke berøres af projektet. Derved berøres levesteder for bilag IV-arter heller ikke.

Planområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til opdyrket landbrugsarealer. Det vurderes, at realiseringen af planen ikke vil påvirke bilag IV-arter, herunder deres yngle- og rasteområder, negativt. Derimod vil lokalplanen bidrage til at hæve naturværdien af planområdet for bilag IV-arter.

Natura 2000-områder

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planområdet ligger ca. 3,9 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Planområdet fremstår, som opdyrket landbrugsarealer og det vurderes, at lokalplanområdet ikke indeholder nogen af de naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Det vurderes desuden, at planområdet ikke udgør et yngle- eller rasteområde for de dyr, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Samlet set vurderes det, at planen ikke vil medføre nogen påvirkning af Natura 2000-områder. Vurderingen er begrundet med afstanden mellem planområdet og Natura 2000-områder i tilknytning til det lille omfang af de planlagte aktiviteter, som planen giver mulighed for.



Jordforureningsloven

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor områdeklassificeringen, og der er heller ikke kendskab til jordforurening i området.

Hvis der under anlægsarbejder alligevel træffes forurening, skal arbejdes standes, og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mv. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

Indenfor lokalplanområdet findes der ingen sten- og jorddiger eller fortidsminder, der er beskyttede i henhold til museumsloven. Langs planområdet mod øst er der et beskyttet dige (Museumslovens § 29a). Der må ikke ske ændringer af beskyttet dige. Hvis der i forbindelse med regnvandsbassinet skal ske ændring af tilstanden af det beskyttede dige, vil det kræve en tilladelse fra Egedal Kommune.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseszoner omkring fortidsminder.

Der er i november 2024 fremsendt en forespørgsel til Roskilde Museum vedr. arkæologiske interesser ift. Museumslovens § 25. Roskilde Museum har tilkendegivet at de ønsker at kortlægge området, der afvendes skriftlig tilbagemelding.

Hvis der træffes fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugsloven

Ejendommen med matr.nr. 3h, 3c, del af 13by, Smørumnedre by, Smørum er omfattet af landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves indenfor planområdet.

Landbrugspligten kan ophæves af en landinspektør, når en af de betingelser, der er listet i landbrugslovens § 6, stk. 1, er opfyldt.

Reglerne tager udgangspunkt i, at landbrugspligten kan ophæves, når ejendommen eller dens jorder skal inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse. En betingelse er, at arealet inden 5 år skal inddrages til en ikke-jordbrugsmæssig anvendelse i overensstemmelse med en kommune- eller lokalplan.



Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Tinglyst: 23.09.1960 - Titel: Dok om forsynings- / afløbsledninger mv
Indhold: Servituten omhandler nedgravning af rørledninger til dræn. Placeringen af ledningerne går langs skelgrænsen mellem matr.nr. 3c og 3h Smørumnede By, Smørum og fortsætter ned mellem matr.nr. 12d og 12c Smørumovre By, Smørum. Ledningen går ind over lokalplanområdet. og mere specifikt over arealet udlagt til regnvandsbassin.
Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af ejendommene tilhørende matr.nr. 12d og 12c Smørumovre By, Smørum og 3c og 3h Smørumnede By, Smørum.
Servituten er en rådighedsservitut, og den kan derfor ikke aflyses med lokalplanen. Derfor skal påtaleberettigede kontaktes for at aflyse servituten eller rykke ledningerne.

Tinglyst: 01.06.1968 - Titel: Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, vedr. 3H.
Indhold: Servituten omhandler tilladelse til, at afløbsledningerne for matr.nr. 7c Smørumnede By, Smørum kan føres over ejendom 3h Smørumnede By, Smørum til grøft eller nedsivning i brønd på denne matrikel. Afløbsledningerne går antageligvis ind over lokalplanområdet og potentielt set også ind over arealet udlagt til regnvandsbassinet.
Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 7c Smørumnede By, Smørum.
Servituten er en rådighedsservitut, og den kan derfor ikke aflyses med lokalplanen. Derfor skal påtaleberettigede kontaktes for at aflyse servituten eller flytte ledningerne.

Miljøvurdering

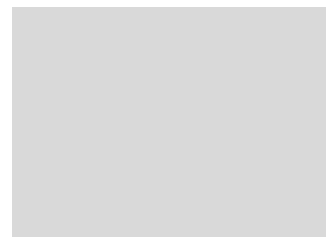
I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter på miljøvurderingslovens Bilag 1 eller 2, og hvor planen vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 083 muliggør etablering af et projekt, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10g, dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand. Lokalplanen vurderes potentielt at kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, og Egedal Kommune har i medfør af miljøvurderingslovens § 10 truffet en afgørelse om, at der skal gennemføres en miljøvurdering sideløbende med planprocessen. Miljøvurderingen er gennemført for kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 083 samlet.

Miljøvurderingen er fremlagt offentligt i en særskilt miljørapport sammen med forslag til lokalplan nr. 083 og kommuneplantillæg nr. 1 i perioden fra den 09.09. til den 07.10.2025.



Miljørapporten omfatter miljøvurdering af de fysiske anlæg, som kommune-og lokalplan muliggør. De nærmere tekniske funktioner af regnvandsbassinet, herunder ind- og udløb, rensningsmetode osv. vil blive nærmere vurderet i en miljøkonsekvensrapport, der skal udarbejdes i forbindelse med projektering af bassinet.



Bestemmelser

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

§ 1. Formål med lokalplanen

1.1 Lokalplanens formål er:

- At give mulighed for, at området kan anvendes til regnvandsbassin med tilhørende serviceveje og tekniske anlæg samt til rekreative formål.
- At give mulighed for, at overskudsjord fra bassinet kan anvendes til at udforme et rekreativt bakkelandskab øst for bassinet
- At sikre, at bassinet indpasses så harmonisk som muligt i landskabet
- At sikre, at området får naturmæssig værdi og understøtter den lokale flora og fauna
- At sikre et sammenhængende stinet med offentlig tilgængelighed.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr.nr. 3c og 3h samt en del af matr.nr. 13by Smørumnære by, Smørum. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, som efter den 09.09.2025 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i landzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til regnvandsbassin med tilhørende tekniske anlæg og serviceveje samt til rekreativt område med naturpræg.

§ 4. Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må kun udstykkes efter principperne som er vist på kortbilag 3.

§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende privat fællesvej som vist på kortbilag 2.

5.2

Der kan etableres interne serviceveje i en bredde af max 6 m. med placering i princippet som vist på kortbilag 2.



5.3

Serviceveje må fremstå med grusbelægning i en bredde af højst 2,0 meter, mens den resterende del af vejbredden skal udføres med armeret græs.

5.4

Der kan etableres en vendeplads for lastvogn, som vist på kortbilag 2. Vendepladsen skal fremstå i armeret græs og evt. grus. Vendepladsens afgrænsning kan markeres med marksten.

5.5

Fra vendepladsen skal der etableres forbindelsesstier mod nord og syd, som vist på kortbilag 2. Stierne kan slås i græs eller anlægges i grus eller lignende i en bredde af max 2,0 m.

5.6

Der kan etableres mindre, supplerende stier slået i græs.

§ 6 Regnvandsbassin

6.1

Der må etableres et regnvandsbassin med placering og udstrækning i princippet som vist på kortbilag 2.

6.2

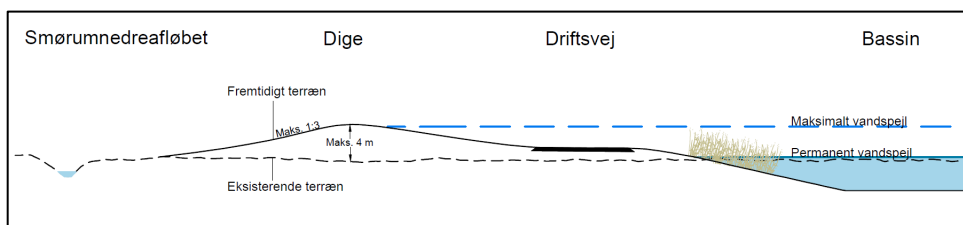
I forbindelse med regnvandsbassinet kan der etableres ind- og udløbsværker samt lignende mindre tekniske anlæg. Hvis disse etableres synligt over jorden, skal de afskærmes med beplantning.

6.3

Bassinet placeres med udgangspunkt i områdets naturlige lavning, men kan mod syd, vest og nord afgrænses af et dige på op til 4 meters højde.

6.4

Bassinet skal udformes som en sø eller flere søer, der er adskilt med lave diger. Bassinet skal indrettes til at have permanent vandspejl mellem kote 5 og 6 DVR90 og et yderligere stuvningsvolumen op til kote 8 DVR90. Bassinet skal udformes i princippet som vist på kortbilag 3 og snittet herunder.



6.5

Bassinets skråningsanlæg må højst have en hældning på 1:5. Det omgivende dige må på de sider, der vender væk fra bassinet, have en hældning på højst 1:3.

Note til § 6.2:

Idet placering af bygværker ikke er fastlagt i lokalplanen, forudsætter de landzonetilladelse.

Note til § 6.4:

Regnvandsbassinet indrettes med afløb, der tømmer bassinet til et niveau svarende til det permanente vandspejl. Ved ekstra store regnmængder kan der ske overløb fra bassinet på terræn over diget.



6.6

Regnvandsbassinet kan etableres med membran for at sikre mod indsivning af grundvand.

6.7

Der kan anlægges en mindre grøft langs regnvandsbassinet's østlige side for at sikre bassinet mod afstrømmende regnvand fra oplandet.

§ 7 Rekreativt område

7.1

Den del af lokalplanområdet, der ikke anvendes til regnvandsbassin, skal udformes som et rekreativt område med naturmæssig værdi.

7.2

Terrænet omkring bassinet kan formes med henblik på at skabe en glidende overgang mellem regnvandsbassinet/ diget og det omgivende terræn.

7.3

Terrænet i den østlige del af området kan modelleres til et bakkelandskab med udsigtstoppe i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Terrænet kan i den forbindelse hæves op til 4 m på de højeste punkter. Bakkerne skal udformes med naturlige former og skråningerne må højst have en hældning på 1:5.

7.4

Arealer, der ikke anvendes til bassin, tekniske anlæg eller serviceveje skal fremstå som et ekstensivt plejet naturområde med græseng og mindre bevoksninger af træer og buske i princippet som vist på kortbilag 3.

7.5

Området skal søges friholdt for invasive arter og beplantning skal ske med naturligt hjemmehørende arter, som f.eks.:

Træer: eg, lind, ask, avnbøg, rød el, fuglekirsebær, alm. røn, hassel, alm. hæg, mirabel, hvidtjørn, vildæble.

Buske: Hunderose, slåen, dunet gedebled, rød kornel, alm. hylde, alm. Kvalkvæd

Græs og urter: Urter: Hvid okseøjle, slangehoved, dagpragtstjerne, blæresmelde, alm. kællingetand, alm. røllike, gul snorre, alm. knopurt, vild gulerod

7.6

Der kan etableres mindre anlæg, der understøtter områdets rekreative kvaliteter, f.eks. opholdsarealer med bord/bænke, shelter og bålplads og en oplevelsesgangbro/ platform i bassinet. Der kan ligeledes etableres læskur til dyrehold.

7.7

Der må ikke forefindes udendørs oplag eller udendørs belysning i området.

Note til §6.7

Grøften tænkes tilsluttet Smørumnedreafløbet via eksisterende eller nyt markdræn.

Note til §7.4

Ekstensivt plejet græseng skal højst slås 2 gange årligt, hhv. forår efter blomstring og sent efterår. Afgræsning kan forbedre områdets biodiversitet.

Note til §7.5

Hvilke arter, der er hjemmehørende eller invasive i Danmark er ikke statisk, men kan ændres i takt med klimaforandringerne. Man kan dog typisk finde oversigter over arterne ved søgning på Miljøstyrelsen eller tilsvarende styrelses hjemmeside.



7.8

Hegning må kun ske i form af levende hegn samt sædvanligt trådhegn (dyrehegn) i en højde af max 120 cm.

§ 8 Skiltning og reklamering

8.1

Skiltning og reklamering må udelukkende ske i form af henvisningsskilte og skilte til formidling af anlæg eller rekreative funktioner indenfor lokalplanområdet. Skilte må maksimalt have en størrelse på 0,5 m².

§ 9 Bonusvirkning

9.1

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der i henhold til planlovens § 14, stk. 4, samtidig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, (landzonetilladelse) til:

- Anvendelse i henhold til § 3.1
- Udstykning i henhold til § 4.1.
- Etablering af regnvandsbassin, dige og grøft i henhold til §§ 6.1 - 6.9, under forudsætning af, at overløb fra bassinet styres, så der ikke sker oversvømmelse af de omkringliggende arealer.
- Etablering af servicevej, vendeplads og stier i henhold til §§ 5.1 - 5.6.
- Påfyld af jord i en tykkelse af op til 0,5 m, når det medvirker til at udligne højdeforskellen mellem diget og det omgivende terræn.
- Udformning af et bakkelandskab i henhold til § 7.3 under forudsætning af, at jorden er ren, at der højst anvendes 30.000 m³ jord og at jorden udelukkende kommer fra udgravning af regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet.

Etablering af tekniske anlæg som ud- og indløbsbygværker m.v. forudsætter fortsat landzonetilladelse.

§ 10 Servitutforhold

10.1

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

11.1

Der ophæves ingen lokalplaner.

§ 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)

Note til §9.1

Bonustilladelse til anlæg betinges af, at anlæggene udføres i overensstemmelse med lokalplanen. Anlæg som ikke er nævnt i §9.1 forudsætter landzonetilladelse, f.eks. synlige tekniske anlæg som ind- og udløbsbygværker.



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., medmindre 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.

Midlertidige retsvirkninger

12.7

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.

12.8

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

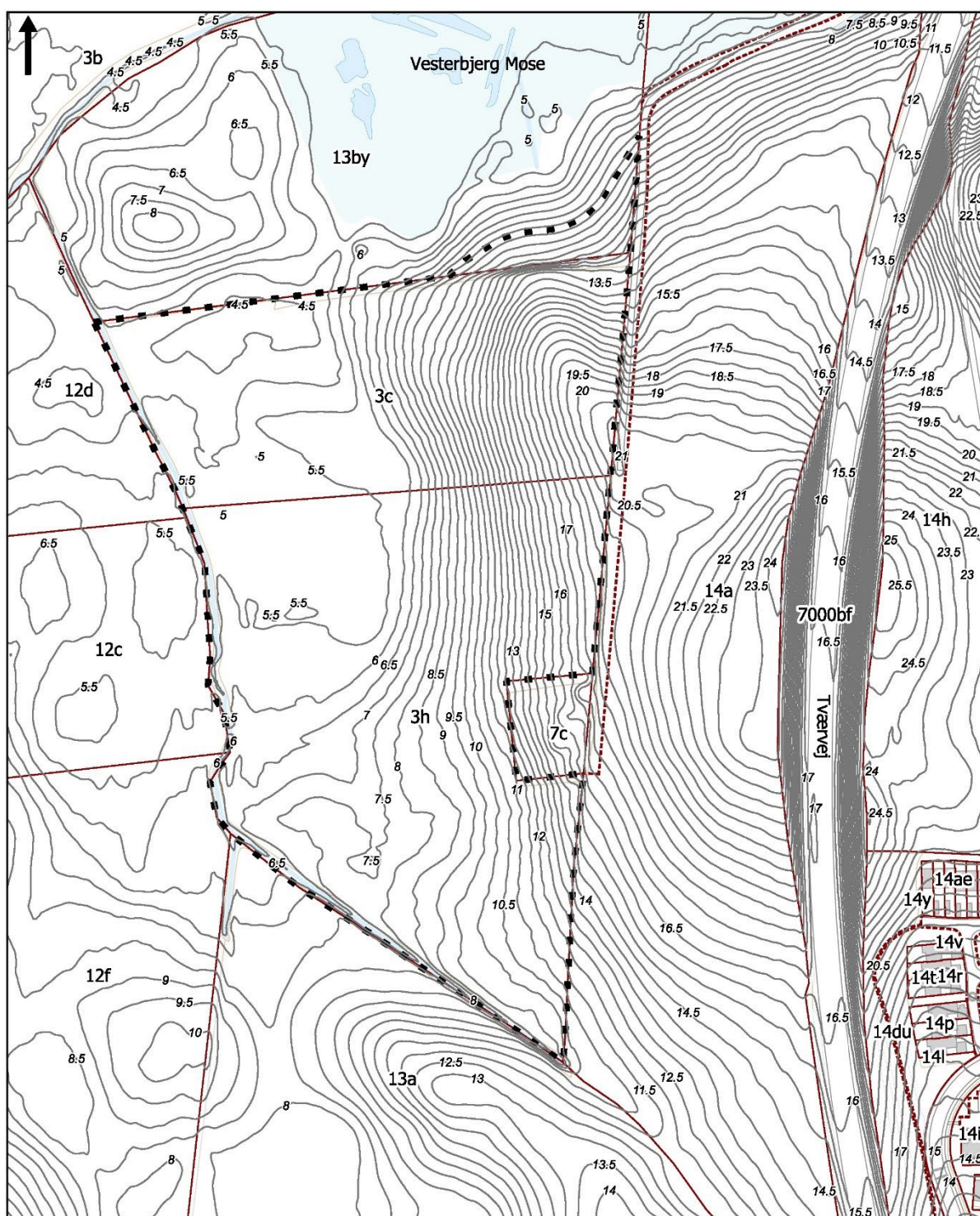
12.9

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

12.10

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.





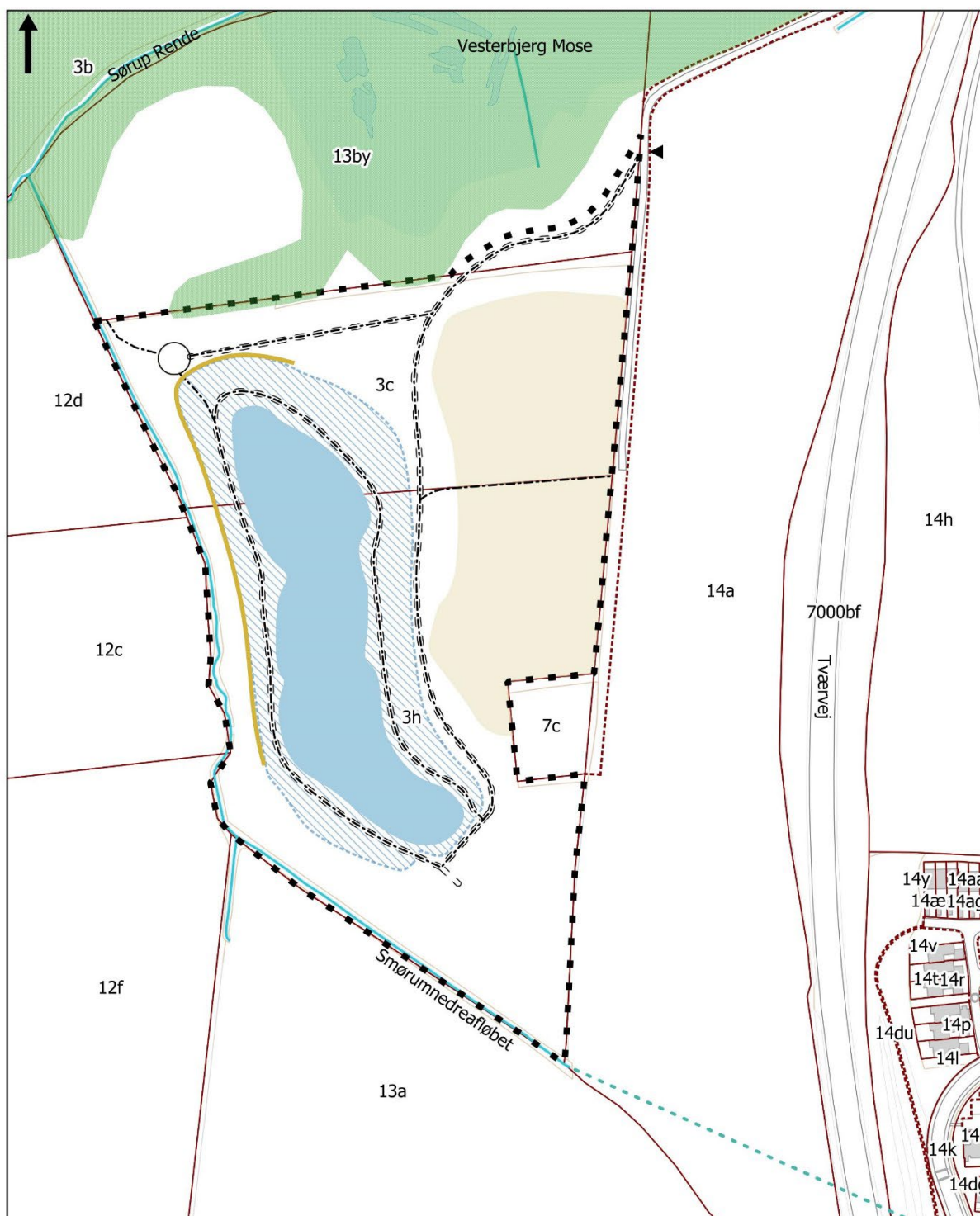
- ■ Lokalplanområde
- Matrikelskel
- 7xx Matrikelnummer
- Privat fællesvej
- Terrænkurver

Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning

0 50 100 m





- | | | |
|----------------------|--|---------------------|
| ■ ■ Lokalplanområde | ○ Vendeplads | ■ Beskyttet natur |
| □ Matrikelskel | — Princip for dige | — Åbent vandløb |
| --- Privat fællesvej | ■ Regnvandsbassin, permanent vandspejl | --- Rørlagt vandløb |
| ▲ Vejadgang | ■ Regnvandsbassin, maksimalt vandspejl | |
| --- Princip for sti | ■ Princip for bakkelandskab | |
| == Servicevej | | |

Kortbilag 2

Anvendelse

0 50 100 m



Kortbilag 3

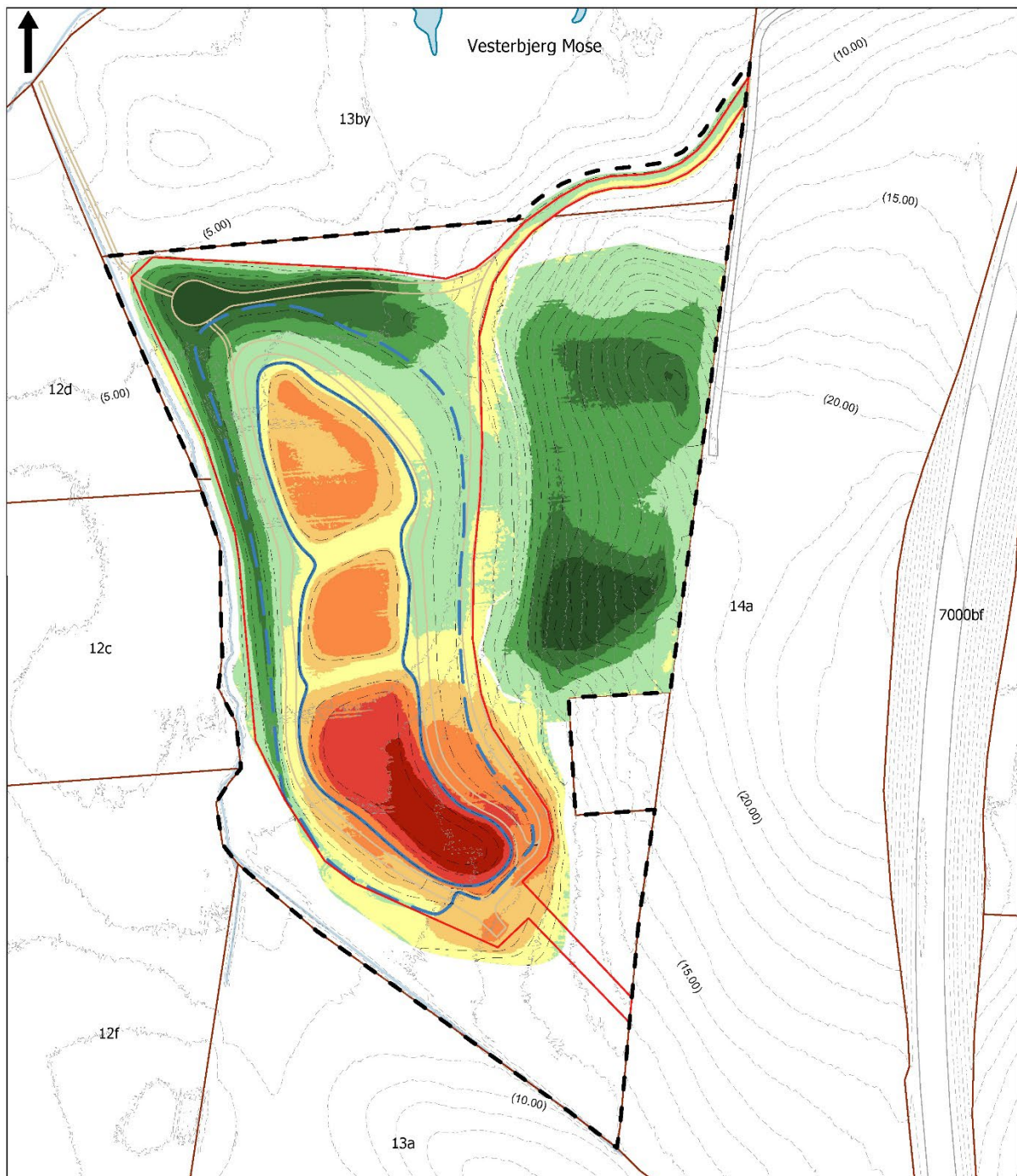


- Princip for udstykning
- Eksisterende bevoksning
- Ny beplantning
- Græseng

Kortbilag 3

Landskab og udstykning

0 50 100 m



Terrænregulering (meter)

— Princip for udstykning

--- Eksisterende højdekurver, 1 m

— Fremtidige højdekurver, 1 m

Number	Minimum Level	Maximum Level	Color
1	-5.500	-4.000	Dark Red
2	-4.000	-3.000	Red
3	-3.000	-2.000	Orange
4	-2.000	-1.000	Light Orange
5	-1.000	0.000	Yellow
6	0.000	1.000	Light Green
7	1.000	2.000	Green
8	2.000	3.000	Dark Green
9	3.000	4.000	Very Dark Green

Kortbilag 4

Terrænreguleringsplan

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

