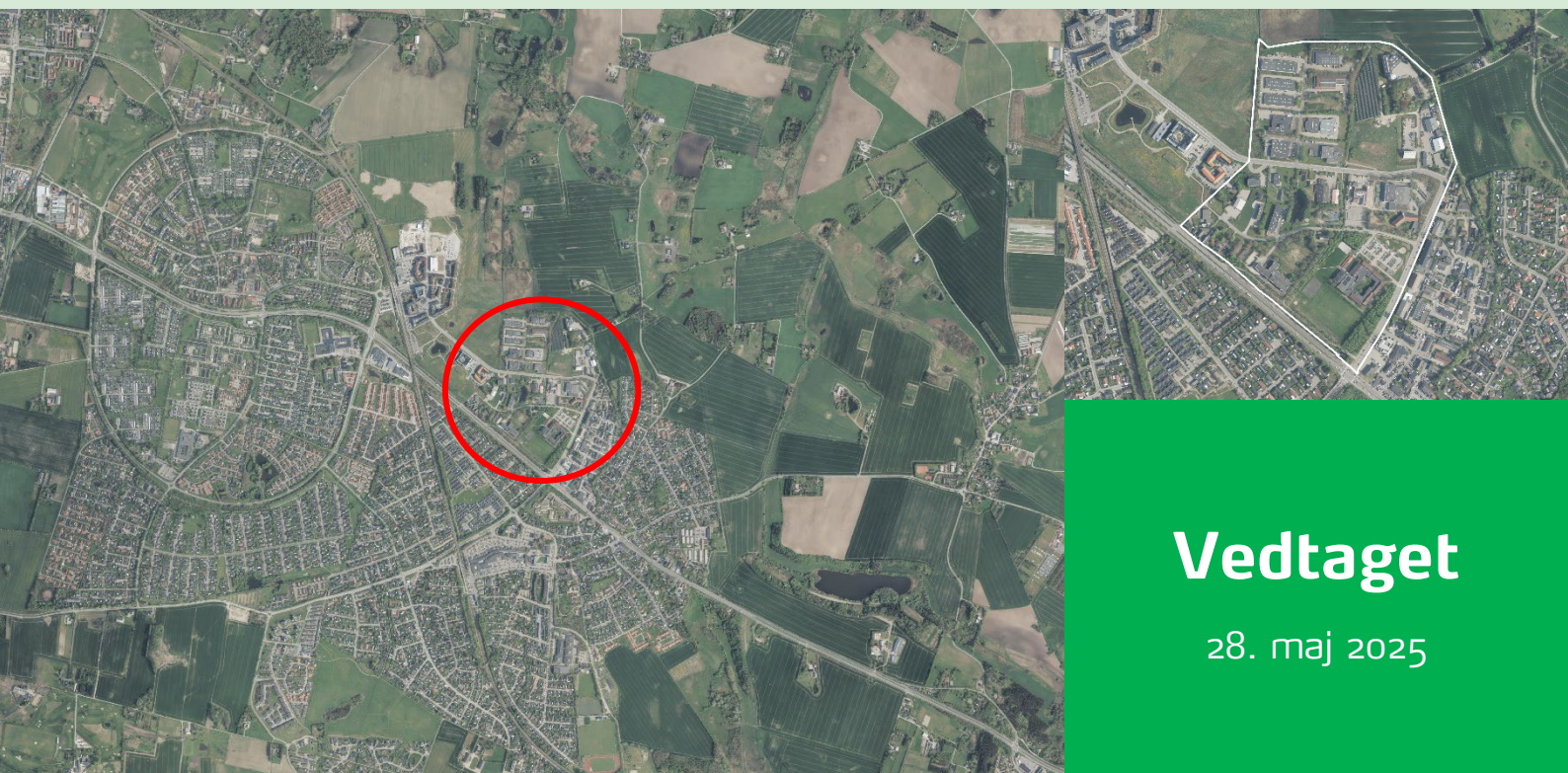


KOMMUNEPLANTILLÆG



6



Vedtaget

28. maj 2025

Stenløse - Maglevad

Til Kommuneplan 2021

**Egedal
Kommune**



Redegørelse

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kommuneplantillæg 6 er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 81 og 82 for henholdsvis Maglevad Nord og Maglevad Syd. Kommuneplantillægget skal sikre at lokalplanerne er i overensstemmelse med 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.

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillæg 6 omfatter et allerede eksisterende erhvervs- og blandet byområde, Maglevad. Maglevad er næsten udbygget og omfatter et samlet areal på 31,5 ha, der forbinder Egedal by og Stenløse. Tillægget omfatter de hidtil gældende rammeområder, BE-35, E3-8, E3-9 og E2-11. Rammeområdet BE-35 omfatter i dag skole, gymnasie, legepladser, boliger og erhverv, E3-8 omfatter solfanger- og fjernvarmeanlæg i miljøklasse 3-4, E3-9 omfatter erhverv i miljøklasse 3-4 og E2-11 omfatter spejdergård, materielgård og erhverv i miljøklasse 2-3.



Eksisterende rammer tv. Fremtidige rammer th.



Kommuneplantillæggets indhold

Rammeområder

- Rammeområde E3-9 aflyses, rammeområde E-11 udvides og der udpeges et nyt rammeområde; E1-5.

Rammebestemmelser

- Der fastsættes rammebestemmelser for E1-5.
- Rammeområde E1-5 udlægges til kontor- og serviceerhverv, lagervirksomhed samt publikumsorienteret erhverv i miljøklasse 1-2.
- Rammeområde E2-11 udlægges til kontor- og serviceerhverv, lagervirksomhed samt let industri og håndværk i miljøklasse 2-3.
- I rammeområde E2-11 og E1-5 sættes bebyggelsesprocenten til 70, etageantallet sættes til 3 og den maksimale bebyggelseshøjde sættes til 14,5 meter.
- I rammeområde BE-35 reduceres miljøklassen til 1-2 og rammetekst om bebyggelsens omfang og regulering opdateres.
- Rammetekst om generelle anvendelsesbestemmelser for E3-8 opdateres.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Når en kommuneplan eller et kommuneplantillæg er endeligt bekendtgjort, kan kommunalbestyrelsen indenfor byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, som er tilvejebragt før kommuneplanen.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Kommuneplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Planlægning i nabokommuner og Hovedstadsområdet

Det område kommuneplantillægget omfatter, ligger i Fingerplanens ydre storbyområde, som stationsnært byområde. Kommuneplantillægget og lokalplanerne lever op til Fingerplanens krav til byudvikling. Kommuneplanlægningen vurderes ikke at have betydning for udviklingen i nabokommunerne eller i hovedstadsområdet i øvrigt.

Økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesinteresse

Rammeområderne E2-11 og E3-8, nord og nordøstlige afgrænsning nærmest Stenløse Å, overlapper med kommuneplanens udpegninger til naturbeskyttelsesinteresser og økologisk forbindelse. Med dette kommuneplantillæg foretages der ikke ændringer i rammernes afgrænsning, og der foretages ikke væsentlige ændringer i arealanvendelsen inden for de rammer, som overlapper med økologisk forbindelse og naturbeskyttelsesinteresser, da der er tale om mindre udvidelser i anvendelsesmuligheder inden for et allerede planlagt og næsten fuldt udbygget erhvervsområde.

Disse overlap er i dag delvist beplantet og er i eksisterende lokalplan og i lokalplan 081 for Maglevad Nord fastholdt og udlagt til beplantningsbælter. For at undgå en forringelse af eksisterende forhold og sikre de udpegede naturinteressers funktion som økologisk forbindelse tilføjes en rammetekst til E2-11 og E3-8 med henblik på at friholde de udpegede områder for anlæg og bebyggelse og fastholde/udlægge dem til beplantningsbælter.



Det vurderes således, at kommuneplantillæg 6 samt lokalplan 081 ikke vil forringe eksisterende forhold eller reducere muligheden for at skabe levesteder, men derimod bevare og bidrage til udpegningernes funktion ved at fastholde og udlægge områder til beplantningsbælter, der kan bidrage til den økologiske forbindelse.

Vandplaner

Kommuneplantillæggets område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Store dele af området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde (IO).

Kommuneplantillæg 6 og lokalplan 81 og 82 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.

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

Nærmeste beskyttede område efter naturbeskyttelseslovens § 3 er en mindre sø inden for lokalplan 81 og Stenløse Å som ligger uden for området og fungerer som en afgrænsning mod nord og øst. Her må der ikke ske tilstandsændringer. Med lokalplan 81, som udarbejdes samtidig med kommuneplantillægget, indføres byggelinjer på 12 meter i nærhed af den § 3-udpegede sø.

Det følger af § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Det nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 3,2 km nordøst fra planområdet. Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Forholdene i disse områder vil være uændret.

Kommunen har ikke registreret bilag IV-arter i området og vurderer, at der ikke er stor sandsynlighed for tilstedeværelse af disse.

Det er således kommunens vurdering, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andres planer og projekter vil påvirke et Natura 2000-område eller § 3-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle-og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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 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 for ramme E2-11

Rammenavn: Stenløse – Maglevad Erhvervsområde.

Generel anvendelse: Erhvervsområde.

Specifik anvendelse: Let industri og håndværk (3120), offentlig administration (7150), Regnvands- og klimaanlæg (8134)

Bebyggelsesprocent: 70.

Max antal etager: 3.

Max bygningshøjde: 14,5.

Miljøklasse: 2-3.

Nuværende zonestatus: Byzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone.

Notat om anvendelse: Anvendes til let industri, håndværks- og lagervirksomhed samt kontorarbejde, rådgivningsvirksomheder og administration, der udøves i tilknytning til disse.

Derudover kan der indpasses regnvands- og klimaanlæg samt tekniske anlæg.

Inden for rammeområde må der ikke etableres eller drives erhverv eller andre funktioner, som kan medføre risiko for grundvandsforurening.

Notat om infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinjer 1.9.1 og 1.9.2. vedr. parkeringsnorm.

Notat om lokalplan: Omfatter lokalplan 82 for Maglevad Nord.



Notat om miljøforhold: Inden for rammeområdets nordlige afgrænsning er der udpeget arealer til økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser, se retningslinjer 3.1.3 og 3.1.4. Disse arealer skal friholdes for anlæg og byggeri og udlægges til beplantningsbælte.

Bestemmelser for ramme E1-5

Rammenavn: Stenløse – Dam Holme.

Generel anvendelse: Erhvervsområde.

Specifik anvendelse: Erhvervsområde (3100), Kontor- og serviceerhverv (3110), Publikumsorienteret serviceerhverv (4180), let industri og håndværk (3120), offentlig administration (7150), Regnvands- og klimaanlæg (8134).

Bebyggelsesprocent: 70.

Max antal etager: 3.

Max bygningshøjde: 14,5.

Miljøklasse: 1-2.

Nuværende zonestatus: Byzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone.

Notat om anvendelse: Anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner og offentlig administration, samt let industri, håndværks- og lagervirksomhed i miljøklasse 1-2. Derudover kan der indpasses nærrecreative områder, sports- og idrætsanlæg samt tekniske anlæg, herunder regnvandsanlæg.

Inden for rammeområde må der ikke etableres eller drives erhverv eller andre funktioner, som kan medføre risiko for grundvandsforurening.

Notat om infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinjer 1.9.1 og 1.9.2. vedr. parkeringsnorm.

Notat om lokalplan: Omfatter lokalplan 82 for Maglevad Nord.

Bestemmelser for ramme E3-8

Rammenavn: Stenløse – Maglevad Fjernvarmeanlæg.

Generel anvendelse: Erhvervsområde.

Specifik anvendelse: Erhvervsområde (3100), Tekniske anlæg (8100), let industri og håndværk (3120).

Bebyggelsesprocent: 70.

Max antal etager: 3.

Max bygningshøjde: 14,5.



Miljøklasse: 3-4.

Nuværende zonestatus: Byzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone.

Notat om anvendelse: Fjernvarme- og solfangeranlæg, spejdergård, let industri, håndværk- og lagervirksomhed, transport og logistikvirksomheder, tekniske anlæg samt kontorarbejde, rådgivningsvirksomheder og administration, der udøves i tilknytning til disse. Inden for rammeområde må der ikke etableres eller drives erhverv eller andre funktioner, som kan medføre risiko for grundvandsforurening.

Notat om infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinjer 1.9.1 og 1.9.2. vedr. parkeringsnorm.

Notat om lokalplan: Omfatter lokalplan 82 for Maglevad Nord.

Notat om miljøforhold: Inden for rammeområdets nordlige afgrænsning er der udpeget arealer til økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser, se retningslinjer 3.1.3 og 3.1.4. Disse arealer skal friholdes for anlæg og byggeri og udlægges til beplantningsbælte.

Bestemmelser for ramme BE-35

Rammenavn: Stenløse – Maglevad blandet byområde.

Generel anvendelse: Erhvervsområde.

Specifik anvendelse: Boligområde (1100), Erhvervsområde (3100), Område til offentlige formål (7100).

Bebyggelsesprocent: 70.

Max antal etager: 3.

Max bygningshøjde: 14,5.

Miljøklasse: 1-2.

Nuværende zonestatus: Byzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone.

Notat om anvendelse: Anvendes til blandede byområde med boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, lettere håndværks-, værksteds-, og fremstillingsvirksomhed, samt offentlige formål, kulturelle institutioner, uddannelsesinstitutioner, dags- og døgninstitutioner mv. i miljøklasse 1-2. Derudover kan der indpasses nærrekreative områder, regnvands- og klimaanlæg, landskabstekniske anlæg, f.eks. støjvolde og støjskærme, mindre sports- og idrætsanlæg, mindre tekniske anlæg, samt fællesanlæg, f.eks. arealer til ophold og parkering, fælleshus, varmeforsyning mv. Inden for rammeområde må der ikke etableres eller drives erhverv eller andre funktioner, som kan medføre risiko for grundvandsforurening.



Notat om infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinjer 1.9.1 og 1.9.2. vedr. parkeringsnorm.

Notat om lokalplan: Omfatter lokalplan 82 for Maglevad Syd.



Fremtidige rammer.



www.egedalkommune.dk

Egedal Kommune
Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Tlf. 72 59 60 00
byplan@egekom.dk

