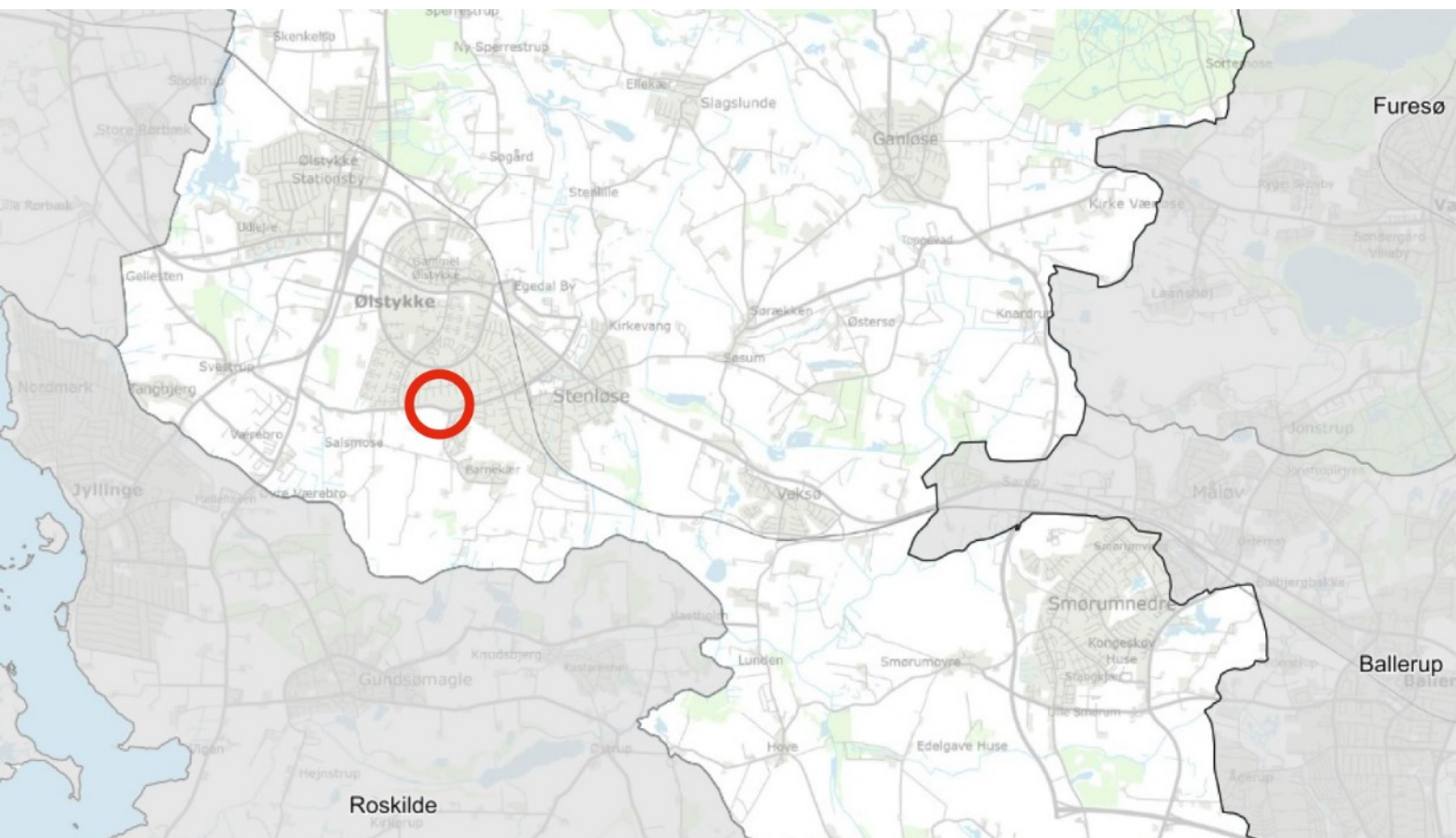


Kommuneplantillæg



Vedtaget den 30.04.2025

Tillæg 4 - Justering af ramme B2-55



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	6
Miljøvurdering	8
Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	10

Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 072 – Boliger ved Stråmosen. Tillægget har til formål at sikre, at området udlægges til boligformål med en kombination af boligtyperne tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Kommuneplantillæggets område

Tillægget medfører en mindre ændring af anvendelsesbestemmelserne indenfor kommuneplanrammen B2-55 og skifter derfor rammenavn til en B4-ramme, da disse omfatter blandede boligområder med forskellige boligtyper, mens B2-rammer kun er udlagt til tæt-lav-bebyggelse.



Luffoto af området med afgrænsning af rammen B4-22.

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde B4-22, som vist på ovenstående kort. Området omfatter i dag en bolig med have og et ubebygget græsareal. Arealet ligger i udkanten af Stenløse By nord for Krogholmvej, som løber langs rammeområdet og bydelen Stenløse Syd, der er syd for området. Rammeområdet grænser op til et beskyttet sø- og moseområde, der er ejet af Egedal Kommune og som er udpeget som §3-natur. Arealet er omgivet af andre boligområder som Kildeparken, Stråmoseparken, Stråmosekær og Mårleddet.

Kommuneplantillæggets indhold

Rammeområdet er i Kommuneplan 2021 udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Med kommuneplantillæg nr. 4 udvides områdets anvendelse til også at omfatte åben-lav boligbebyggelse. Derfor for det rammenavnet B4-22.



Tillægget fastholder en generel bygningshøjde i området på maks. 8,5 meter og maks. 2 etager. Området ligger i landzone og bliver ved vedtagelsen af lokalplan 072 overført til byzone.

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

Naturbeskyttelsesloven, Bilag IV, Natura 2000 mv.

Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov er ét af de to nærmeste Natura 2000-områder med habitat- og fuglebeskyttelsesområde og er lokaliseret ca. 5 km vest for lokalplanområdet. Nordøst for lokalplanområdet ligger det andet Natura 2000-område Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som også ligger ca. 5 km fra lokalplanområdet.

Egedal Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke vil kunne påvirke et Natura 2000-område på baggrund af afstand til disse og planens anvendelse og omfang.

Umiddelbart nord for kommuneplanrammen B4-22 ligger en sø, som en del af et større moseområde. Både sø og mose er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanområdet afvander naturligt til søen ved skybrudshændelser.

Kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre påvirkning af §3-området, da overfladevandet fra befæstede arealer skal håndteres på egen grund og overfladevand fra vejene skal håndteres i fællesanlæg.

På denne baggrund vurderes det, at kommuneplantillægget ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medføre påvirkning af det omtalte §3-område.

Kommunen har ikke registreret bilag IV-arter i planområdet 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 andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-områder eller § 3-områder væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBKG 2023-01.03 nr 4 af 3. januar 2023) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan nr. 072 – Boliger ved Stråmosen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af bilag 1 og 2. Planerne er screenet separat, og det vurderes, at de kun medfører mindre ændringer i forhold til eksisterende planer jf. miljøvurderingslovens § 8. stk. 2 nr. 1.

Det vurderes, at planerne ikke vil kunne medføre væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planerne. Screeningen samt uddybning af afgørelsen fremgår af lokalplanen og afsnittet Miløscreening under Miljøvurdering i kommuneplantillægget.

Bestemmelser for ramme B4-22

Rammenavn: Stenløse - Krogholmvej

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse (1120) og åben-lav boligbebyggelse (1110)

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 40 for tæt-lav. Udregnes pr. jordstykke.

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m.

Nuværende zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Notat om generelle anvendelsesbestemmelser: Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel samt fritliggende enfamiliehuse.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning: Maks. 2 etager (1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage)

Notat om lokalplan: Tillægget er udarbejdet sammen med lokalplan nr. 072 – Boliger ved Stråmosen

Notat om miljøforhold: Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.

Notat om infrastruktur: Vejadgang skal være fra Stråmosekær ved rundkørslen.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser i byzone, jf. miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Kommuneplantillægget omfatter et område i landzone. Kommuneplantillæggets område er udlagt til ny byzone i kommuneplanen, og dermed respekteres Fingerplanens overordnede interesser. I forbindelse med vedtagelse af lokalplan for området, overføres området til byzone.

Planområdet grænser op til bymæssig bebyggelse mod øst og nord. Planområdet har en begrænset størrelse på 1,9 ha set i forhold til kommunens samlede størrelse på 12.587 ha.

Kommuneplantillægget åbner ikke mulighed for en anvendelse, som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlaget for et sådant område.

Egedal Kommune vurderer derfor, at planen er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 4 af 3. januar 2023, "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (miljøvurderingsloven). Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2, nr. 1 (miljøscreening), da der er tale om en plan, som kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og angiver mindre ændringer i kommuneplanen.

Egedal Kommune har derfor i henhold til miljøvurderingsloven SMV-screenet Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune – Stenløse – Krogholmvej ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt ift. lovens brede miljøbegreb. Screeningen fremgår af nedenstående skema. Ud fra SMV screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusiv de kumulative effekter af planforslaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Resumé af screening

Natur

Ingen §3 beskyttet natur påvirkes ved kommuneplantillægget, da der kun ændres i kommuneplanrammerne i forhold til typen af beboelse. Der kommer ikke tættere bebyggelse.

Klimatiske faktorer

Et område i den nordøstlige del af lokalplanområdet er oversvømmelsestruet, og der er behov for foranstaltninger for at klimasikre de kommende boliger. Terrænregulering og håndtering af regnvand vil blive håndteret i den kommende lokalplan og tillæg til spildevandsplanen. Ændringen i kommuneplantillægget vil ikke medføre en øget risiko for oversvømmelse.

Støj

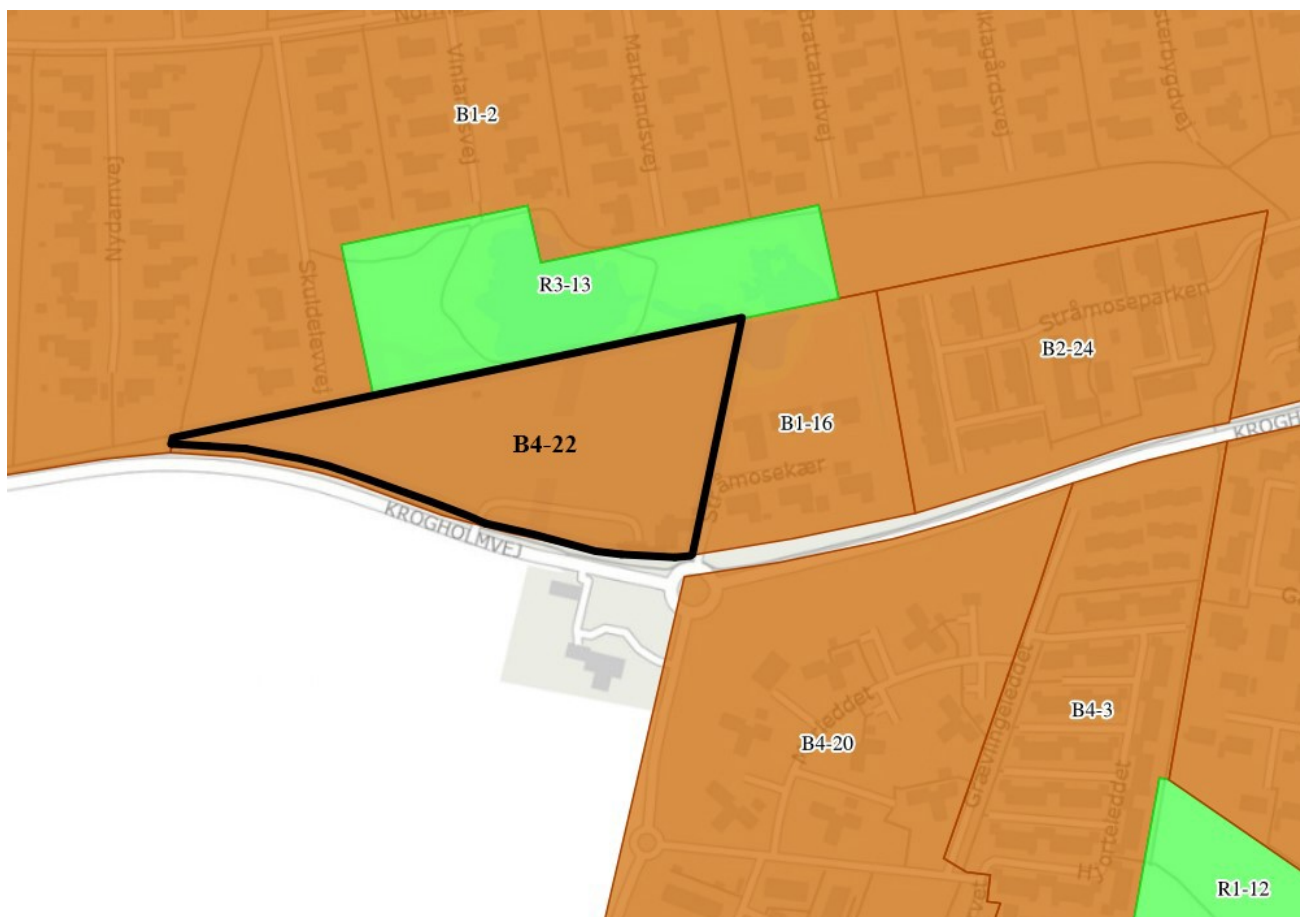
Området ligger ud til den trafikerede Krogholmvej, som bliver tilkørselsvej for Frederikssundmotorvejen. Der tages i kommende lokalplan højde for trafikstøjen ved at stille krav om etablering af støjafskærmning, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Ændringen i kommuneplantillægget til mulighed for åben-lav boligbebyggelse vil stadig give mulighed for en støjafskærmning i området, som vil opfylde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i området. Ændringen i sig selv vil ikke medføre en øget støjbelastning i området.

Anden planlægning

Kommuneplantillægget omfatter et område i landzone. Kommuneplantillæggets område er udlagt til ny byzone i kommuneplanen, og dermed respekteres Fingerplanens overordnede interesser. I forbindelse med vedtagelse af lokalplan for området, overføres området til byzone.

Afgørelse

Egedal Kommune har i henhold til miljøvurderingsloven SMV-screenet Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune – Stenløse – Krogholmvej ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt ift. lovens brede miljøbegreb. Ud fra SMV-screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusiv de kumulative effekter af kommuneplantillægget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.



Kort over rammeområder ved Krogholmvej.

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Da ændringerne i kommuneplanrammen B4-22 ikke er væsentlige ift. kommuneplan 2021, vurderes det at kommuneplantillæg 4 ikke er omfattet af krav om otte ugers høring. Dvs. høringsperioden kun er fire uger ligesom forslag til lokalplan 072.

Kommuneplantillæg 4 er endeligt vedtaget af Egedal Byråd d. 30. april 2025.