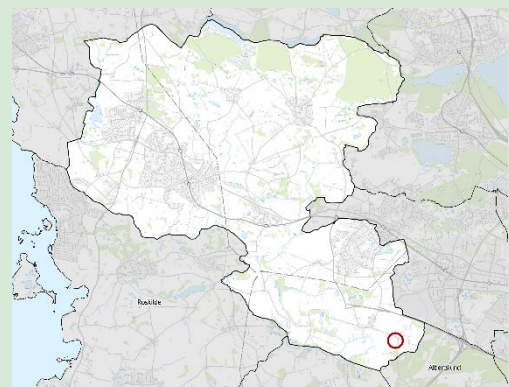


KOMMUNEPLANTILLÆG



02



FORSLAG

I HØRING

01. september 2025

–

27. oktober 2025

til kommuneplan 2025

Erhverv Risbyvej

**Egedal
Kommune**



Redegørelse

Kommuneplantillæggets baggrund og formål

Kommuneplantillæg 2 er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 89 - Erhverv Risbyvej 24-28. Kommuneplantillægget skal sikre at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre gode planmæssige rammer for udviklingen af den erhvervsmæssige anvendelse på Risbyvej 24 og 28. Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde, hvor anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser samt miljøklasser fastsættes.

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillægget 2 omfatter matrikel 39a, 43b og en del af matrikel ap60b, Ledøje By, Ledøje.

Rammeområderne ligger i landzone, og er ikke omfattet af en kommuneplanramme.



Kommuneplantillæggets indhold

Der udpeges et nyt rammeområde: E2-15

Ramme E2-15 udlægges til erhvervsformål, herunder lager, håndværk, anlægssfirma og lettere industri med tilhørende administration og kontorer. Der kan ligeledes drives anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skovbrug og natur.

I rammeområde E2-15 fastsættes bebyggelsesprocenten til 40% pr. ejendom, etageantallet sættes til 1 og maksimale bebyggelseshøjde sættes til 8,5 meter.

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

Landsplandirektiver og andre nationale planer

I 2017 blev lokalplansområdet udtaget af Fingerplanens grønne kile efter Egedal Kommunes anmodning. Matriklerne blev udtaget, da de var en hindring for regulering og udvikling af området, som på daværende tidspunkt allerede var et område med veletableret erhvervsvirksomheder.

Vandplaner

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

Kommuneplantillæg 2 og lokalplan nr. 89 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". Det er således ikke muligt at etablere virksomheder til fare forurening af grundvand.

Kommuneplan 2025

Forslag til Kommuneplan 2025 er sendt i offentlig høring i marts 2025. Rammeområdet er ikke indarbejdet i den samlede Kommuneplan 2025, og derfor indgår rammeområdet i stedet i kommuneplantillæg 2.

Rammeområdet er i ny kommuneplan 2025 omfattet af følgende interesseudpegninger: *kulturhistoriske bevaringsværdier, særligt værdifuldt landbrugsområde og bevaringsværdigt landskab.*



Kulturhistoriske bevaringsværdier

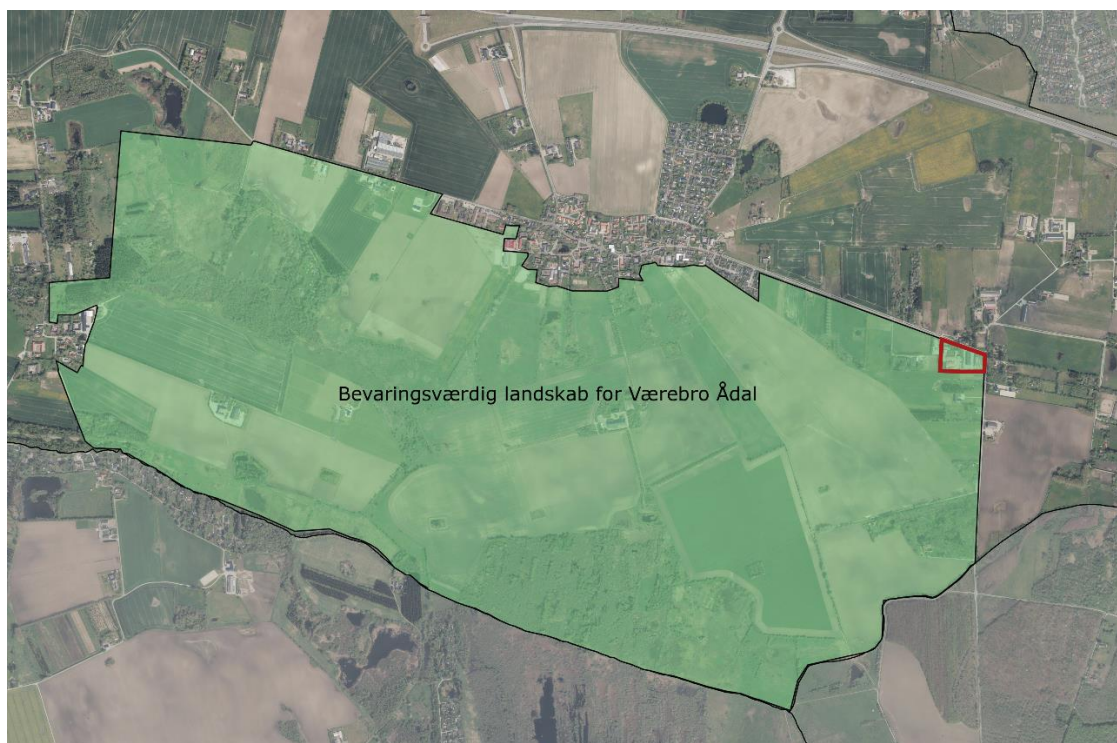
Lokalplansområdet er en del af Ledøje Landbrugsflade. Målet med denne interesseudpegning er at sikre og beskytte de velbevarede kulturlandskaber og landsbyer, der afspejler samfundsudviklingen gennem tiden. Lokalplansområdet er omfattet af kulturmiljøet Ledøje Landbrugsflade. Ifølge kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljøer skal byrådet sikre og beskytte de velbevarede kulturlandskaber og landsbyer, der afspejler samfundsudviklingen gennem tiden. Det vurderes, at planlægningen for erhverv indenfor lokalplansområdet ikke vil stride imod udpegningsgrundlaget, da planen sikrer områdets eksisterende karakter, visuelle udtryk samt oplevelsesmuligheder. Planen muliggør ikke større visuelle ændringer, herunder forstyrrende anlæg eller bebyggelse.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Lokalplansområdet er placeret i et særligt værdifuldt landbrugsområde. Udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder er med til at sikre udviklingsmuligheder for landbrugserhvervet. Målet er at bevare de større landbrugsflader, der præger det åbne land og samtidig sikre de landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier. Det mindre erhvervsområde lokalplanen vedrører har eksisteret på matriklerne før udpegningen "værdifuldt landbrugsområde" blev foretaget. Ejendommene er ikke landbrugsjord, derfor vurderes det, at planen ikke vil påvirke udpegningen.

Bevaringsværdige landskaber

Området er omfattet af en del af det bevaringsværdige landskab for Værebros Ådal, hvor bl.a. Porsemosen og Tysmosen ligger. Landskabsværdierne for Værebros Ådal er særligt knyttet til de visuelle sammenhænge på langs og tværs af ådalen samt kontrasten mellem den flade, naturprægede dalbund og de bebyggede morænekanter. Kommuneplanrammen er placeret i det yderste østlige hjørne af udpegningen, og har dermed ikke en opsigtsvækkende eller betydningsfuld placering.



Kortet viser landskabsudpegningen og kommuneplanrammens placering vist med rød



Af udpegningens retningslinjer fremgår det, at:

- Oplevelsen af det sammenhængende unikke landskab og dets særegne karakter skal opretholdes og beskyttes. Indenfor udpegningen må hverken anlæg eller bebyggelse forringe landskabets værdifulde karaktertræk.
- Ændringer kan dog ske, når det medvirker til at genoprette og styrke landskabets karakter, eller hvis det sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.
- Befolkningen skal sikres størst mulig adgang til de værdifulde landskaber og særlige landskabelige oplevelsesmuligheder.
- Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg i de særligt værdifulde landskabsområder, hvis det er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Egedal Kommunes nuværende bevaringsværdige landskabsudpegninger er udarbejdet med en "bred pensel", og dermed er der ikke blevet udarbejdet en konkret og detaljeret landskabsanalyse af dette specifikke rammeområde.

Det bevaringsværdige landskab, som kommuneplanrammen er en del af, er overvejende fladt og åbent. Landbrugsarealer udgør en stor del af landskabet. Beplantningsbælter og træklynger er med til at bryde med landskabets åbenhed, og bidrager i fællesskab med områdets få landbrugsejendomme til at skabe en rumlig variation og karakter i landskabsudpegningen. Set fra landskabet vil rammeområdet integrere sig naturligt i landskabsudpegningen, idet et afskærmende beplantningsbælte bidrager til landskabets visuelle karakter.



Fotos af landskabet nær kommuneplanrammeområdet

Siden ca. 1962 har der eksisteret adskillige erhverv inden for rammeområdet, heriblandt tømmerhandel, gartneri og anlægsvirksomheder. I dag driver anlægsfirmaet Dalgas (tidligere HedeDK) og legepladsfirmaet Elverdal virksomhed på henholdsvis Risbyvej 24 og 28.

Risbyvej 24 består i dag af en ældre landbrugsejendom, som rummer to mindre boliger samt et liberalt erhverv i form af kontor/administration. Dalgas holder til i to større bygninger, forskellige skure og mindre oplagingsbygninger. Risbyvej 28 har ikke længere en bolig på ejendommen. Ejendommen rummer i dag to større bygninger, der anvendes til lager og administration.

Kommuneplanrammeområdet er i dag omkranset af et smalt, delvist afbrudt beplantningsbælte mod syd og vest. Området er placeret mellem landbrugsmarker og den bugtede Risbyvej.





Luftfotoerne viser virksomhederne på kommuneplanrammeområdet fra henholdsvis 1966 og 2023

Med den nærværende kommuneplansramme sikres det, at der stilles krav til de eksisterende virksomheder, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsesomfang, højde samt etablering af afskærmende beplantningsbælte. Beplantningsbæltet mod det omgivende landskab skal have karakter af tæt og højt. Således vil der ikke være direkte indkig til virksomhederne fra det omkringliggende landskab, herunder det fredede naturområde Porsemosen (ca. 1,3 km væk i fugleflugt). Bæltets udformning vil spille sammen med eksisterende beplantningsbælter- og grupper der er karakteristiske i landskabsudpegningen.

En fremtidig lokalplan vil understøtte kommuneplansrammens bestemmelser, og dermed sikre bestemmelser vedrørende beplantningsbæltet, bebyggelsesudformning mv.

Det vurderes, at hverken kommuneplantillægget eller en fremtidig lokalplan vil forringe de værdifulde landskabskaraktertræk, da bygninger og anlæg kun kan etableres efter særlige hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder. Med planlægningen vil der fastsættes bestemmelser, som skal opretholde og beskytte det bevaringsværdige landskab.

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

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.

En mindre § 3-beskyttet sø er registreret på matrikel nr. 60b nær Risbyvej. Der er ikke registreret tegn på, at søen er et yngleområde for bilag IV-arter.

Nord for kommuneplanrammen ligger to mindre søer, og vest for rammen er en lidt større sø. Disse tre søer er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre påvirkning af § 3-områderne, da overfladevandet fra befæstede arealer skal håndteres på egen grund. Kommunen har ikke registreret bilag IV-arter i planområdet, og det vurderes, at der ikke stor sandsynlighed for deres tilstedeværelse.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3,5 km fra planområdet. Det er derfor kommunens vurdering, at kommuneplanrammen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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 miljøvurderingsloven (LBK nr. 448 af 10. maj 2017) 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. 02 vurderes ikke at kunne medføre væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planen.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Nedenfor opridses de væsentligste temaer, som screeningen af denne lokalplan har omfattet:

Resumé af screening

Natur

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3,5 km fra kommuneplanrammen. Det vurderes derfor, at rammen hverken vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter, yngleområder eller rasteområde.

Indenfor rammeområdet er der registret en § 3-beskyttet sø. Der er ingen tegn på, at søen er et yngleområde for bilag IV-arter. Søen beskyttes ved, at kommuneplanrammen ikke muliggør etablering af grundvandstruende virksomheder, og en lokalplan vil ikke tillade terrænændring, eller placering af bebyggelse, master m.m. nær sø. Søens tilstand vurderes dermed ikke at forringes af kommuneplanrammen.

Støj

Rammen udlægger området til erhvervsmæssig anvendelse herunder lager, håndværk, anlæg og lettere industri med tilhørende administration i miljøklasse 1-3. Trafikken vil være begrænset, og vurderes at kunne overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

Trafik

Kommuneplanrammen muliggør virksomheder inden for miljøklasserne 1-3, hvilket kan medføre udkørende trafik fra virksomhederne. Det vurderes, at øgningen i trafikken på grund af kommuneplantillægget vil være af en så begrænset størrelse, at trafiksikkerheden i området ikke vil blive påvirket eksisterende forhold.

Landskab og kultur

Rammeområdet er beliggende i et bevaringsværdigt landskab, der er domineret af store landbrugsflader, som brydes af beplantningsbælter og -grupper. Området ligger i det yderste østligste hjørne af udpegningen. Det har dermed ikke en central eller betydningsfuld placering i udpegningen. Det vurderes, at kommuneplanrammen ikke vil forringe det bevaringsværdige landskab eller have en væsentlig påvirkning.

Afgørelse

Planen fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planområdet har en begrænset størrelse på 1,8 ha set i forhold til kommunens samlede areal på 12.587 ha. Planen 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 derfor kun gennemføres en miljøvurdering, hvis en SMV-screening af planen viser, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2, nr. 1 i miljøvurderingsloven.



Egedal Kommune har derfor i henhold til miljøvurderingsloven SMV-screenet planen ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt ift. lovens brede miljøbegreb. Ud fra SMV-screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusive 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.

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Kommuneplantillægget er vedtaget af Egedal [Byråd den XX.XX.XXXX](#)

Kommuneplantillægget vil være i offentlig høring fra [den 01. september 2025](#) til den [27. oktober 2025](#).



Bestemmelser for ramme E2-15

Rammenavn: Erhverv Risbyvej 24 og 28.

Generel anvendelse: Erhvervsområde.

Specifik anvendelse: Let industri og håndværk (3120).

Bebyggelsesprocent: 40 %.

Max antal etager: Én etage.

Max bygningshøjde: 8,50 meter.

Miljøklasse: 1-3.

Nuværende zonestatus: Landzone.

Fremtidig zonestatus: Landzone.

Notat om anvendelse: Erhvervsformål, herunder lager, håndværk, anlægssfirma og lettere industri med tilhørende administration og kontorer. Der kan ligeledes drives anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skovbrug og natur.

Notat om lokalplan: Omfatter lokalplan 89 for Erhverv Risbyvej.

Notat om landskabet: Der skal etableres et beplantningsbælte med tæt, høj karakter, som kan afskærme rammeområdet for det omgivende landskab.





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 089 – Erhverv Risbyvej samt forslag til Kommuneplantillæg 02

Byrådet i Egedal Kommune har den 27. august 2025 vedtaget at fremlægge ovenstående planforslag i offentlighøring.

Planerne kan ses på kommunens hjemmeside egedalkommune.dk.



Områdefrænsning for Lokalplan 089 og tillæg 02.

Forslag til Lokalplan 089 – Erhverv Risbyvej

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til erhvervsformål, således at eksisterende erhvervsmæssige anvendelse på området kan fortsætte og at ny bebyggelse, parkeringsarealer samt begrænset udendørs oplag i tilknytning til virksomhederne kan opføres.

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025

Sammen med lokalplanforslaget er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen. Tillægget udpeger et nyt rammeområde E2-15, som udlægges til erhvervsformål og derudover fastsætter bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal og bebyggelseshøjde. Det er nødvendigt med et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre erhverv på Risbyvej 24 og 28.

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 med tilhørende miljørapport er i offentlig høring i perioden 01. september-27. oktober 2025.

Synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser skal sendes skriftligt til byplan.hoering@egekom.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 ikke borgermøde om planerne, da disse hovedsageligt vedrører lovliggørelse af eksisterende forhold.

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 forslagens offentliggørelse.

Klagevejledning

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

Klagen skal indgives senest den 29. september 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/planklagenaevnet/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.