



**Forslag**  
i høring:  
20. december 2022 -  
24. januar 2023

**Egedal By**

**Stationsområdet**

## ***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 i mindst 8 uger. Efter høringsperioden behandler byrådet planforslaget sammen med alle de indkomne bemærkninger og tager stilling til, om planforslaget skal vedtages endeligt, og om der i den forbindelse skal foretages ændringer af planen.

Vedtagelsestidspunkt og høringsfrist for denne lokalplan findes bagerst i planen.

# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens område og zonestatus	6
Områdets udvikling	7
Eksisterende forhold	8
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Tilladelser fra andre myndigheder	22

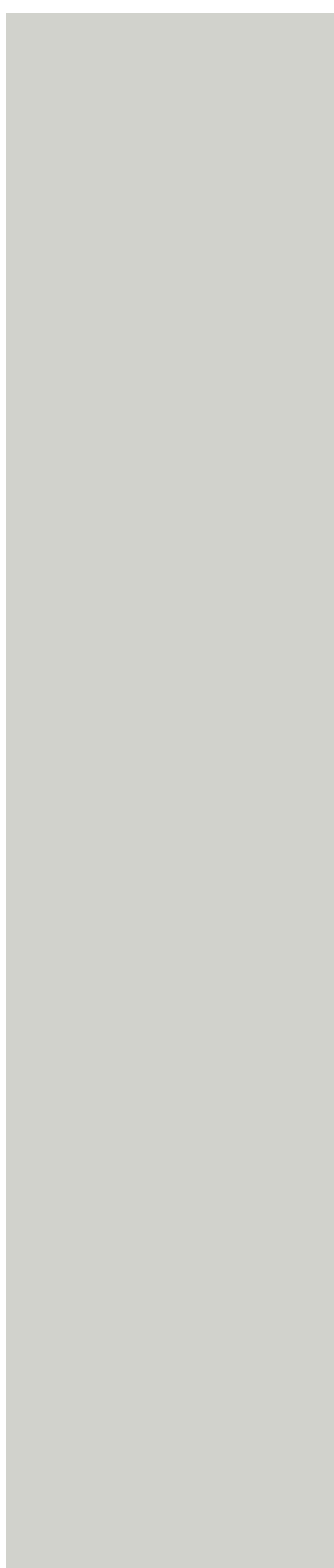
## Bestemmelser

§ 1. Formål med lokalplanen	25
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	25
§ 3. Områdets anvendelse	25
§ 4. Udstykning	27
§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold	27
§ 6. Energi og miljøforhold	32
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	33
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	35
§ 9. Skiltning og reklamering	37
§ 10. Ubebyggede arealer	38
§ 11. Støj og vibrationer	42
§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	42
§ 13. Ophævelse af lokalplan	43
§ 14. Retsvirkninger	43
Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	44

## Bilag

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning
Bilag 2 - Zonestatus og udstykning
Bilag 3 - Anvendelse
Bilag 4 - Veje, stier og parkering
Bilag 5 - Bebyggelsesstruktur
Bilag 6 - Ubebyggede arealer
Bilag 7 - Principsnit i gader
Bilag 8 - Belægningsplan - principper
Bilag 9 - Materialer, farver mv. - principper
Bilag 10 - Cykelparkering - principper

Læsevejledning: Rød skrift viser nyt ift. tidligere gældende plangrundlag. Hele redegørelsen er dog opdateret ift. den udvikling som er sket i byområdet siden 2017, og derfor er det kun særligt hvor der er væsentlige ændringer der er markeret med rød tekst. Nye kort og nye bestemmelser eller justeringer ift. bestemmelser er markeret med rød tekst af hensyn til læsevenligheden. Når plangrundlaget bliver endelig vedtaget og dermed erstatter hidtil gældende plangrundlag, vil al tekst stå med sort. Så det er således kun i forslagsfasen at ændringer står printet med rød.



# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Planlægningen af Stationsområdet ved Egedal Station har foregået over en årrække, og udbygningen af området er nu i fuld gang. I den forbindelse har der vist sig at være behov for at foretage mindre ændringer af det gældende plangrundlag for området. Området har hidtil været omfattet af lokalplan 46 for Egedal By Stationsområde, som blev vedtaget i 2017.

Flere af byggeprojekterne i lokalplanområdets delområde A har hidtil indeholdt for mange små boliger, hvilket har medført flere boliger end forventet. Dette har givet u hensigtsmæssige konsekvenser for bydelens planlagte og projekterede parkerings-, affalds- og regnvandshåndtering. Desuden anses de mange små boliger at medføre en for stor og hurtig udskiftning af beboere og dertilhørende mulige negative konsekvenser for byens udvikling som bosted.

Derudover ønskes flere styringsredskaber for arkitektur ved projekter med forkøbsret. Formålet med lokalplanen er således bl.a., at kunne regulere boligstørrelser samt justere storskralds- og cykelparkeringsforhold. Der ønskes bedre beboersammensætning og friarealer end udført. Bebyggelserne og byrum ønskes udført med det arkitektoniske kvalitetsniveau, som har været ambitionen med byområdet. Området omkring rådhuset og Føtex skal fremstå med en urban karakter med offentlig administration, butikker og caféer med udendørs servering m.v. Lokalplanen forbyder opstilling af hegn til udendørs varegårde og teltkonstruktioner på forpladsen ved Føtex, men muliggør en mindre glaspavillon til udvalgsvarer og publikumsorienterede serviceerhverv. Rådhuspladsens anvendelse muliggøres til mindre events og mobile studepladser, der kan være med til at understøtte naturlige mødesteder for sociale aktiviteter og bidrage til en levende og sund hverdag i byen.

I forbindelse med udbud af grunde i området vedtog Byrådet i 2015 Byrumskatalog for Stationsområdet ved Egedal station, og en del af byrumskatalogets retningslinjer blev indarbejdet i lokalplan 46 tilbage i 2017. Efterfølgende er Kommuneplan 2021 vedtaget i december 2021 med nye retningslinjer for arkitektonisk kvalitet, som gælder for nye lokalplaner. Nærværende lokalplan 70 har indarbejdet byrumskatalogets retningslinjer om arkitektur og byrum samt kommuneplanens nye retningslinjer om arkitektur.

Principper for regnvandshåndtering er fastlagt i byggemodningsprojektet for byområdet som helhed, hvilket fastholdes med nærværende lokalplan 70.

Nærværende lokalplan har samlet til formål at justere plangrundlaget for delområde A og B, Stationsområdet ved Egedal station, Gældende bestemmelser for delområde C fastholdes.



Oversigtskort over lokalplanområdets placering i kommunen.



Trappen op til Føtex indgangsparti og forplads er flankeret af løse hegn som giver indtryk af synlig varegård, som er uønsket det pågældende sted samtidig er der reel fare for at de vælter ned over forbipasserende.



*Parkeringshuset ved siden af Føtex med facader i strækmetal så der kan klatre planter op ad facaden*

## **Lokalplanens område og zonestatus**

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Stenløse - Ølstykke og omfatter de mest stationsnære dele af det nye byområde Egedal By, som er under udvikling i området omkring Egedal Station. Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanen omfatter både det centrale byområde Stationsområdet, og de nærmest tilstødende grønne områder. Lokalplanen omfatter desuden et mindre areal mellem s-togsbanen og Dronning Ingrid's Vej (matr. nr. 78 og matr. 9as Ølstykke by, Ølstykke).

Lokalplanens område har et areal på i alt 27 ha, heraf udlægges ca. 20 ha til byudvikling, jernbane m.v., mens ca. 7 ha udlægges til fælles friareal i den grønne fletning.

Den del af lokalplanområdet, som ligger vest for s-togsbanen og syd for Dronning Dagmars Vej er i dag registreret som vejareal. Som følge af lokalplanen vil dette areal på sigt blive udmatrikuleret til ny bebyggelse og tilhørende parkering m.v. Lokalplanområdet grænser mod nord op til det nye byudviklingsområde Landskabsbyen og Egedal By kobles sammen med Landskabsbyen via Dam Holmes nordgående forlængelse.

## **Områdets udvikling**

Indtil 2003 var lokalplanområdet ubebygget og det meste af området henlå som landbrugsjord eller udyrket mark. I 2002 blev s-togsbanen til Frederikssund udvidet til dobbeltspor, og i den forbindelse blev Ny Toftegård station – senere Egedal station etableret. Dermed var grunden lagt til at udvide Ølstykke- Stenløse nord for s-togsbanen.



*Vue over de grønne arealer der indgår i den grønne fletning.*



*Ortofoto af lokalplanområdet fra foråret 2021.*

I første omgang blev området øst for den nye station udlagt som erhvervsområde, men der viste sig hurtigt at være større behov for at udnytte det stationsnære område til en mere blanded byudvikling med både boliger og detailhandel. I 2000 blev Kommunens nye kombinerede rådhus og sundhedscenter med 60 tilknyttede plejeboliger opført tæt ved stationen.

I år 2010 vedtog byrådet Lokalplan 16 for et bydelscenter ved Egedal station, som gav mulighed for opførelse af op til 5000 m<sup>2</sup> detailhandel samt boliger og andet erhverv. Kort efter blev områdets første bygning, et Føtex-varerhus, opført. I forbindelse med planlægning for Føtex-byggeriet blev der udarbejdet en masterplan for det samlede, nye byudviklingsområde.

I masterplanen blev byudviklingsområdet organiseret som 5 bydele med hver sin karakter adskilt af et grønt fællesområde, som flettede sig ind mellem bydelene og forbandt disse med landskabet. Området nærmest stationen blev planlagt med høj og tæt bebyggelse i karréstruktur og med en høj grad af bymæssighed. Disse intentioner blev efterfølgende indarbejdet i Ramme- og lokalplan 20 for et byudviklingsområde ved Egedal Station, som fastlagde bindende bestemmelser for Stationsområdet og overordnede rammer for den resterende del af byudviklingsområdet.

I 2017 vedtog Byrådet lokalplan 46 for Egedal By Stationsområde, som muliggør byudvikling af stationsområdet med blandede boligtyper og lokalcenterformål disponeret efter i en overordnet bebyggelsesplan.

Det første parkeringshus langs banen er nu opført og kan fortsat udvides, Boligkarreen "de grønne porte" er under færdiggørelse, og de planlagte boligparceller syd og øst for rådhuset er færdigudviklet med blandede ejerforhold og bebyggelsesstruktur. Flere boligbebyggelser er under planlægning nordøst for Føtex og forventes opført indenfor få år.

Samlet rummer Stationsområdet ca. 160.000 m<sup>2</sup>, hvoraf størstedelen forventes anvendt til etagebeboelse med blandede ejerformer, heraf en del almene og seniorboliger samt ungdomsboliger udover almindelige familieboliger. Der forventes at blive opført lidt under 3.500 antal boliger når området er færdigudbygget.

### **Eksisterende forhold**

Byområdet er efterhånden ved at være veludbygget. Der mangler fortsat arealerne nord-øst for Føtex (varerhusgrunden) som henligger som udyrket mark, mens tur- og motionsstien Amaliestien afgrænser byområdet mod de omgivende grønne arealer.

Nærmest stationen er opført en tæt bymæssig bebyggelse med det skifferklædte Rådhus, sundhedscenter og plejeboliger samt en almen boligkarré. Nord for Føtex er der opført et parkerings-



Kort fra lokalplan 20 som viser masterplanens inddeling af området i 5 byområder, som sammenflettes af et grønt område.



Rådhus og sundhedshus set fra Dronning Dagmars Vej



Boligbyggeriet "de grønne porte" hvor der er mulighed for erhverv i stueetagen



Almene boliger ved Rådhusstræde.



Kig fra Amaliestien ud over de tilstødende grønne arealer



Rækkehusbebyggelse langs et af byrummene



Boligbebyggelse ved Rådhusstræde og kig til den grønne fletning



Rådhuspladsen som den ser ud til daglig.



Varehuset set fra Dronning Dagmars Vej



Bebyggelse i området vue gennem gårdrum.

hus i 3 etager, der forventes udvidet med yderligere 3 etager. Øst for Føtex er boligbebyggelsen "De Grønne Porte" ved at være færdiggjort. Resten af byområdet syd og øst for rådhuset er så småt ved at tage form med blandede etageboligbygninger i 3 – 6 etager og rækkehuse/ lejligheder i 2-3 etager. P-husene opføres op til 6,5 etager.

Området vejforsynes fra hovedgaderne Dam Holme og Dronning Dagmars Vej. Dam Holme er forlænget mod nord forbi boligbebyggelsen "De Grønne Porte", således at vejen kan vejforbinde det kommende byområde "Landskabsbyen" nord for Egedal By. Udover Rådhusstrædet er udførelsen af de øvrige vejanlæg og byrum ved at være færdiggjort.

Områdets bymæssige karakter er allerede fremtrædende – særligt syd for Dam Holme. Det er dog også tydeligt, at området omkring Føtex rummer udfordringer af både visuel og trafikal art, ligesom Rådhuspladsen mellem Rådhuset og plejeboligerne henstår som midlertidig p-plads og ikke det levende byrum det var tiltænkt.

Området vest for stationen og syd for Dronning Dagmars Vej anvendes i dag til parkeringsplads, busstoppested, overdækket cykelparkering samt teknikhuse og antennemast. Den resterende del af området henligger som græsareal med to teknisk udformede regnvandsbassiner med højt trådhegn omkring.

Vest for stationen og nord for Dronning Dagmars Vej findes to



mindre parceller, Den nordligste del anvendes til spildevandsbassin, mens den sydlige del fremstår med en tæt beplantning af træer. Længst mod syd findes en overdækket cykelparke-ringsplads. Terrænet hæver sig relativt stejlt op fra Dronning Dagmars Vej, men ligger i niveau med Dronning Ingrid's Vej længere mod nord.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i de tre delområder A - byområdet øst for s-togsbanen, B - s-togsbanen og området vest for denne og C - den grønne fletning. De enkelte delområder planlægges efter følgende principper:

#### Delområde A – området øst for s-togsbanen

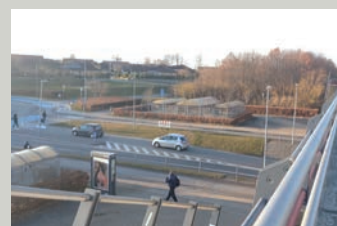
Området planlægges som en tæt og levende by med en kombination af storbyens og forstadens kvaliteter - korte afstande, god offentlig transport og byliv i tæt kontakt med natur og landskab.

Bydelen kan udvikles med en blanding af boliger og erhverv, offentlig administration, institutioner, foreningsformål m.v. I et mindre område kan der desuden etableres detailhandel. Her er mulighed for etablering af 1500 m<sup>2</sup> ny bebyggelse til udvalgsvarerbutikker i tillæg til de 3500 m<sup>2</sup> butiksareal i det eksisterende Føtex-varehus. En stor andel af de 1.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutikker indrettes i stueetagen af bebyggelsen "De Grønne Porte".

Lokalplanen skal endvidere sikre, at andelen af små boliger kan reguleres og bestemmer at, for hver storparcel må højst 15% af



De stationsnære arealer



De stationsnære arealer



Der kan etableres adgang for cykler til den nordlige del af perronen, bl.a. fra denne cykelsti.



Udført gårdrum, hvor cykelparkering fylder op og fratager opholdsareal for beboerne.

tv: Illustration fra byrumskataloget, som viser et bud på stationsområdets fremtidige struktur. Her delområde A udbygget med vejanlæg, byrum, friarealer og bebyggelse.



Illustration fra byrumskataloget for Stationsområdet som viser kig gennem en sivegade.



Kantzone langs Rådhusets facade mod Dronning Dagmars Vej.



Kommunen ønsker en større variation af tagformer, evt kombineret med væksthuse på tagene, ligesom der ønskes bedre og mere anvendelige gårdrum.



Sundhedscentrets tagterrasse med grønt tag.



Illustration fra byrumskataloget for Stationsområdet, som viser et kig gennem en bygade.

boligerne må være mindre end 60 m<sup>2</sup>. Ligeledes bestemmes at, mindst 15% af boligerne skal være større end 100 m<sup>2</sup>. Gennemsnitsstørrelsen for boliger på den enkelte storparcel må ikke være mindre end 80 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal udformes som en overvejende sammenhængende randbebyggelse, hvor bebyggelsen skal skabe en klar afgrænsning mellem de fælles gaderum og pladser og de private, grønne gårdrum.

Bebyggelsen organiseres med den højeste og tætteste bebyggelse langs hovedgaden, bygaderne og dele af kanten mod landskabet. Omkring kvartersgaderne kan der etableres en lavere bebyggelse, som skaber en mere intim skala. **Langs Amaliestien mod nord skal bebyggelsen i storparcellerne A13-A15 terrasseres ned mod den tilstødende landskabsby, og bebyggelsesprocenten er her sat til max. 130 for at sikre boligantallets begrænsning.**

Bydelen grænser op til skønne naturarealer, og mange af bygningerne er hidtil opført med flade tage begrønnet med sedum eller lign beplantning. Men ganske få af disse udnyttes som tagterrasser. **Lokalplanen lægger op til, at de flade tage i højere grad udnyttes til fælles taghaver med drivhuse og plads til fælles ophold med udsigt over det omgivende landskab og bydel.** Tagterrasserne kan derved supplere de fælles gårdarealer som fælles friareal for beboerne.

Lokalplanen søger at fremme et varieret arkitektonisk udtryk, ved at fastlægge bestemmelser der understøtter varieret arkitektoniske detaljer, materialer og farveholdning, **men stiller også forbud mod anvendelse af teltdug-/sejldug/plast som facademateriale.**



Illustration fra byrumskataloget for Stationsområdet, som viser det ønskede liv i kvartersgaderne.

Lokalplanen søger på flere måder at understøtte et levende og varieret bybillede. Således stilles krav om, at bebyggelsen udføres med en høj grad af variation og at randarealerne omkring bebyggelsen kan etableres med forhaver, terrasser og udendørs opholdsmuligheder med private/semiprivate kantzoner langs gader, hvor man kan sidde op ad en varm facade og deltage i bylivet eller nyde udsigten mod landskabet.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at publikumsorienterede funktioner som butikker, fælleslokaler og institutioner indrettes i stueetagen og helst ud mod områdets særlige byrum og pladser.

Rådhuspladsen har hidtil ikke været anvendt til arrangementer af nogen art og ganske få borgere anvender pladsen til ophold. For at understøtte og fremme bylivet i området muliggør lokalplanrevisionen at særligt Rådhuspladsen må anvendes til events, arrangementer, marked, skøjtebane, mobile stadepladser mv., som kan være med til at skabe liv bydelen og i højere grad gøre brug af byens rum.

I forhold til det eksisterende varehus og omkringliggende arealer giver lokalplanen mulighed for mindre bygningsudvidelser under forudsætning af, at der sker visuelle og funktionelle forbedringer af de ubebyggede arealer. Der kan således etableres en ny randbebyggelse omkring varehusets indgang, med henblik på definere et attraktivt byrum i tilknytning til nye butikker, cafeer og lignende service. Ligeledes lægges der op til at der etableres ny afskærmende bebyggelse eller beplantet, grøn afskærmning i forbindelse med varehusets varegård.

Det muliggøres, at Byrådet kan tillade en mindre glaspavillon



Referencefotos af murdetaljer på facader fra Grøntorvet i Valby.



Princip for kantzone i stueetager hvor der er niveauforskel mellem gadeniveau og gulvkote.



Rådhuspladsen kan anvendes til forskellige events som dans, koncert, marked, skøjtebane mv. og mobile stadepladser som kan understøtte bylivet i området.



Forplads ved Føtex med teltopstilling, varegrupper og løse hegn giver et rodet indtryk og karakter af varegård.



Flytbare sæsonvarer ved butiksfacader og indgange.



Belægninger som udført i forbindelse med byggemodningen sikres ved lokalplanens bestemmelser.

Skur til cykel- storskrald opført i gårdrum optager for meget friareal fra ophold og leg. Lokalplanen sikrer at nye cykel- og storskralderum etableres i randbebyggelsens stueetager og gårdrummet friholdes for unødvendige skure.

inden for et byggefelt på ca. 110 m<sup>2</sup> til brug for selvstændig butik med udvalgsvarer og publikumsorienterede serviceerhverv. Formuleringen "Byrådet kan tillade" betyder, at der skal ansøges om dispensation fra lokalplanen til at opføre en pavillon det pågældende sted. Det præciseres at indhegnede eller teltoverdækkede vareudstillinger ikke tillades på pladsen foran varehuset.

Desuden præciseres retningslinjer for skiltning, for at sikre kvalitetsniveauet, og mindske visuel skilteforurening ved etablering af flere butikker i området.

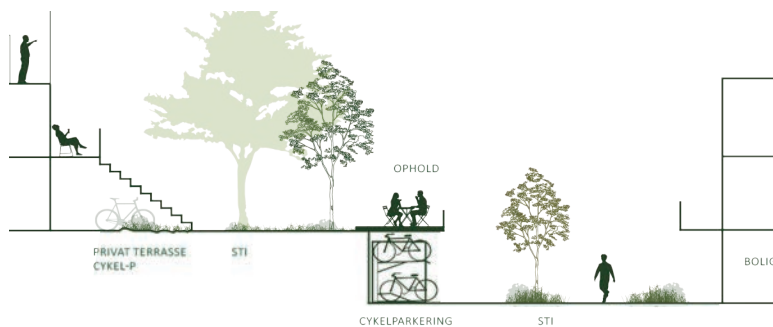
På baggrund af den stationsnære placering tilrettelægges området med henblik på, at mest mulig transport sker til fods, på cykel eller med offentlig transport. Infrastrukturen organiseres i et hierarki af veje – hovedgader, bygader, kvartersgader og sivegader samt stier og passager, som bl.a. også markeres med forskellige typer af belægninger, som lokalplanen sikrer ved nye bestemmelser om belægninger for at fastholde og sikre kvalitetsniveauet i bydelen ved fremtidige udskiftninger.

Da området er stationsnært, og dermed anlagt til at der i overvejende grad skal anvendes offentlig transport og cykler, har det vist sig at cykler er særligt populært transportmiddel, der dermed udfordrer pladsen på de friarealer der er udført.

Der er blevet opført skure i gårdrummene, som desværre optager for meget plads fra fælles ophold og leg. Derfor stiller lokalplanen krav om, at cykelparkering i større grad integreres i bebyggelsens stueetager og terræn, for at undgå at cykelskure optager for meget plads i gårdrummene.

Cykelparkering kan ske i porte, under udvendige trapper og lignende så pladsen udnyttes optimalt. Cykelparkering skal således tænkes ind i den konkrete udformning af bydelens veje, byrum og bebyggelser, og hver enkelt bygherre skal etablere tilstrækkelig cykelparkering i bebyggelsen.





2E-groups forslag til cykelparkering integreret i terræn i gårdrum eller under udvendige trapper.

Hovedgaden Dam Holme kobler via Dronning Dagmars Vej og Dam Agre stationsområdet sammen med de eksisterende byområder i Stenløse-Ølstykke. På sigt vil hovedgaden blive koblet på Ring Nord. Hovedgaden vil nord for Dronning Dagmars Vej blive udformet som en bred boulevard med grøn midterrabat, cykelsti og fortov. Vejen anlægges til rolig bykørsel, således at den ikke udvikles til en gennemfartsvej for trafik udefra.

Bygaderne strækker sig på tværs af hovedgaden og giver adgang til de bagved liggende bebyggelser. Bygaderne indrettes med fortov, cykelsti og en bred flexzone til placering af f.eks. handicap-parkering, cykelparkering og affaldsstationer. Indkørsler til parkeringskældre- eller parkeringshuse skal så vidt muligt ske fra bygaderne.

På hver side af og parallelt med hovedgaden ligger to kvartersgader, som giver adgang til de yderste karréer i stationsområdet. Kvartersgaderne udføres som lege-opholdsarealer, hvor trafikken foregår i langsomt tempo på de bløde trafikanters betingelser. Flere steder udvides kvartersgaderne til mindre pladser, som indrettes til ophold og regnvandshåndtering.

Fra kvartersgaden strækker mindre sivegader sig ud mellem de yderste karréer til landskabet. Sivegaderne anlægges primært for de bløde trafikanter, men giver desuden mulighed for kortvarig kørsel med flytte- og redningskøretøjer m.v. Igennem karréerne etableres et net af stier og passager, som kan bruges som smutveje eller oplevelsesrige omveje.

Parkering skal hovedsageligt ske i parkeringshus. Lokalplanen giver mulighed for placering af parkeringshuse flere steder, hvor det vurderes, at et sådant hus vil kunne indpasses hensigtsmæssigt i karréstrukturen, og hvor der kan etableres adgang fra en bygade. Enkelte steder gives der mulighed for parkering på terræn. **Lokalplanen bestemmer at p-pladser på terræn skal omkranses af lav hækbeplantning, som kan virke afskærmende for billygter til boliger i stueetagerne samt tilføre parkeringsarealerne et mere grønt udtryk.**



Udført cykel- og storskradelrum i almen boligbebyggelse i Egedal By. Lokalplanen lægger op til flere lignende løsninger for at friholde friarealer for skure.



Sivegader og stier gennem karréerne kobler sig til Amaliestien.



Eksisterende parkeringshus langs banen kan udvides med 3 etager.



Eksisterende parkering på terræn, som bør omkranset af afskærmende busk.



De stationsnære arealer med p-plads, busholdeplads og regnvandsbassiner.



Eksempel på mobil stadeplads, her kaffevognen som har stået ved Egedal Station i en årrække.



Regnvandssø og genplantning af træer udført langs Amaliestien på baggrund af lokalplan 46.



Motionsø langs den grønne fletning

### **Delområde B – s-togbanen og området vest for denne**

Området ligger tæt på både s-togstationen og overordnede veje. Planlægningen for området har derfor fokus på at sikre området som et velfungerende trafikknudepunkt og en attraktiv adkomst til Egedal By.

Området udlægges til stationsformål, teknisk forsyning, samt kontor, liberalt erhverv, offentlig service m.v. For at gøre området mere trygt i aften- og nattetimerne kan byrådet tillade, at der etableres formål, som medfører overnatning, (f.eks. bolig, hotel, institution) hvis det kan sandsynliggøres, at grænseværdierne for støj fra vej og bane kan overholdes. Der kan etableres detailhandel i form af mindre kiosk til stationen **samt en enkelt mobil stadeplads (kaffe/madvogn)**. **Det eksisterende p-areal vil desuden kunne integreres i et p-hus kombineret med anden funktion.**

Langs Dronning Ingrid's Vej og Frederikssundsvej gives mulighed for etablering af en randbebyggelse i op til 4 etager til erhvervsformål m.v. Midt i området kan der opføres et op til 24 m højt parkeringshus, gerne med direkte adgang til s-togsperronen. Bag randbebyggelsen friholdes arealer til busstation, holdeplads for taxi, delebiler cykelparkering samt handicapparkering.

Området vejbetjenes via eksisterende vejoverkørsler og der kan etableres en ny intern vej gennem området. Der stilles krav om etablering af stiforbindelser på langs og på tværs af banen med nye adgangsmuligheder til s-togsperronerne og eventuelt under banen ud for Rådhusstræde. Området gives et grønt præg i form af en beplantet rabat mod de omkringliggende veje og beplantning af banedæmningen. Ligeledes skal parkering på terræn indrettes med grønne, beplantede rabatter.

Realisering af lokalplanen indenfor delområde B forudsætter, at de eksisterende regnvandsbassiner i området flyttes eller ændres. Ligeledes er det ønsket, at Vejdirektoratets regnvandsbassin umiddelbart udenfor området flyttes eller ændres til en mere rekreativ udformning.

### **Delområde C – den grønne fletning**

Områdets skal anvendes til offentligt grønt friareal. Området udformes som en græseng med grupper af træer, søer og grøfter og mindre bakker. Der kan etableres lege- og træningspladser, stier, broer og udsigtsplatforme, nyttehaver, samt lignende rekreative anlæg.

Amaliestien forventes omlagt, idet den skal anvendes til redningsvej. I den forbindelse vil kirsebærtræerne langs vejen blive flyttet og organiseret i mindre klynger. Lokalplanen giver mulighed for at etablere regnvandsanlæg i form af mindre damme, kanaler og regnbede og giver mulighed for, at overskudsjord fra byggemodningen kan anvendes til modellering af terrænet.

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

### Landsplandirektiver

I Fingerplan 2019 er lokalplanområdet udpeget som byområde i det ydre storbyområde. Området er desuden stationsnært kerneområde, idet det ligger indenfor 600 m fra en station.

Stationsnære kerneområder skal udnyttes på en måde, som modsvarer den stationsnære beliggenhed. Det betyder, at bebyggelsesprocenten skal være høj, og at området skal anvendes til f.eks. større kontorerhverv med mange arbejdspladser, større institutioner med mange besøgende, tæt boligbebyggelse og andre centerformål.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet udgør ifølge forslag til Kommuneplan 2021 en del af kommunens store, nye hovedcentrum, der tænkes udviklet i området mellem Stenløse Station og Egedal. Kommuneplanen udpeger desuden området som byudviklingsområde, stationsnært kerneområde og bydelscenter.

Kommuneplanen fastlægger endvidere nye kvalitetskrav til byudviklingen i form af arkitektonisk kvalitet og sammenhæng, materialer og genanvendelse, byrum – bynatur og grønne områder samt mobilitet og tilgængelighed. Lokalplanen skal indarbejde disse parametre i planlægningen.

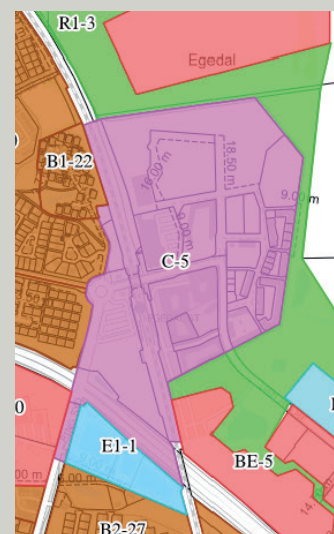
Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde C-05, som er udlagt til centerområde med en bebyggelsesprocent på højst 200. Her kan der opføres bebyggelse på op til 6 etager og 24 m i højden.

Området skal anvendes til centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål m.v. Der kan højst etableres 5000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål. De enkelte butikker må ikke være større end 3500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Området skal have en tæt bymæssig karakter med gader, torve og gårdrum.

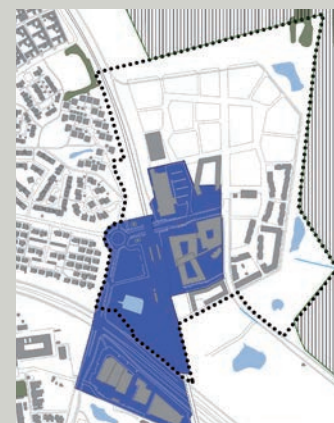
### Lokalplan

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 46 for Egedal Stationsområde. Nærværende lokalplan 70 afløser denne i sin helhed.

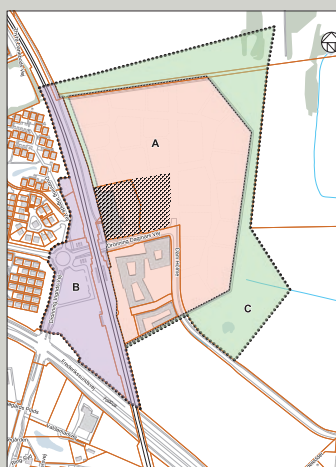
Det bemærkes at Lokalplan 66 for Engparken ny daginstitution vedtaget 28. september 2022 erstatter dele af lokalplan 46, for den del der ligger inden for afgrænsningen af lokalplan



Kommuneplan 2021 rammekort. Lokalplanområdet er fortsat omfattet af rammeområde C-5, som udlægger området til centerområde.

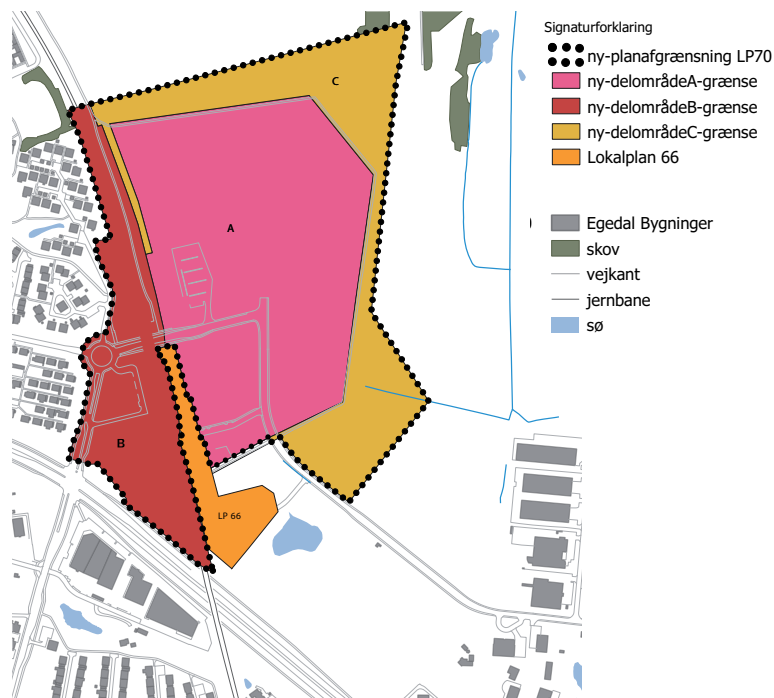


Kommuneplan 2021 detailhandelskort. Blå markering viser den vedtagne detailhandelsområde i bydelscenterområder i og omkring Egedal By.



Kort der viser tidligere lokalplan- og delområde afgrænsninger Lokalplan 46.

66. Lokalplan 70 er således tilpasset afgrænsningen af lokalplan 66, jf. kort herunder:



Kort der viser nye lokalplan- og delområde afgrænsninger Lokalplan 70 og Lokalplan 66 erstatter tidl. lokalplan 46 for Egedal Stationsområde.

### Planlægning for detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for etablering af detailhandel i et mindre område nord for Dronning Dagmars Vej. Der er plads til i alt 5000 m<sup>2</sup> etageareal til butiksformål, heraf 3500 til dagligvarer og 1500 til udvalgsvarer. Det nuværende Føtex- varehus omfatter 3500 m<sup>2</sup>, hvorfor der fortsat er mulighed for at opføre 1500 m<sup>2</sup> butiksareal til udvalgsvarer.

For at fremme en mere bymidtepræget butiksstruktur fastlægges lokalplanen, at udvalgsvarebutikker højst må have et bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup>.

Lov om næring er vedtaget af Folketinget i 2011 og har til formål at fremme konkurrencen og produktiviteten i den private og offentlige sektor. De fleste dagligvarer vil i følge loven som hidtil kunne sælges fra ikke-varige udsalgssteder, herunder mobile udsalgssteder. Af hensyn til at bevare en varieret detailhandel i bymidterne åbnes der ikke op for mobilt salg af udvalgsvarer i bymidter og bydelscentre, medmindre der er tale om salg af varer, der relaterer sig til et arrangement af kortere varighed.

Lokalplanen muliggør events med dertilhørende mobile stadepladser på rådhuspladsen. Mobile stadepladser har i en årrække



været en del af bybilledet ved Egedal Station, og skal fortsat være muligt. Mobile studepladser betegnes som udsalgssteder, der kan flyttes fra sted til sted, og som foregår i tidsbegrænset periode som f.eks. i forbindelse med et arrangement af kortere varighed eller på begrænsede tidsrum af dagen og ugen. Lokalplanen muliggør derfor også mobile studepladser ved Rådhuspladsen i forbindelse med arrangementer jf. kortbilag 3 - delområder og anvendelse.

### **Energi og Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområde for Egedal Fjernvarme og kan forsynes fra et nyt flisfyret fjernvarmeanlæg ved Maglevad. Anlægget har endvidere solvarmepaneller.

Ved salg af grunde i lokalplanområdet tinglyses en servitut, som pålægger ejendommene tilslutningspligt til fjernvarme. Samtidig tinglyses også krav om, at bebyggelse på grunden skal opføres som lavenergi-byggeri i bygningsreglementets til enhver tid gældende bedste energiklasse. Disse to krav understøtter hinanden, idet tilslutning til fjernvarmeforsyning tæller positivt ved beregning af energikravene i bygningsklasse 2020.

Kravene har til formål at sikre det lavest mulige energiforbrug samt den samfundsmæssigt set mest hensigtsmæssige varmeforsyning i området, idet alternativerne - jordvarme, solvarme og varmepumper ikke vurderes at være hensigtsmæssige i forhold til områdets tætte, bymæssige bebyggelse.

En ny bygge lov fra EU betyder, at nyopførte bygninger med p-pladser skal gøres klar til ladestander til el- og hybridbiler. Frem mod 2025 skal der opstilles langt flere ladestander til elbiler ved etage-ejendomme og arbejdspladser. Det sker som følge af en ny el-ladestanderbekendtgørelse fra Transport- og boligministeriet vedtaget i 2021. Bekendtgørelsen fastlægger at bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere en el-ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og forberede at mindst hver femte parkeringsplads skal have el-ladestander.

Kommuneplan 2021 indeholder retningslinjer med krav om etablering af ladestanderinfrastruktur strategiske steder i forbindelse med byfunktioner som skal indarbejdes i lokalplaner. Lokalplan 70 stiller således krav om forberedelse til el-ladestander, som skal etableres iht. det til enhver tid gældende regulativ for el-ladestander. Parkeringsarealer skal etableres med et tilstrækkeligt antal let tilgængelige el-ladestander. Krav til el-ladestander afhænger dels af, hvilken type bygning der er tale om, dels om der gennemføres en større bygning.

Kommuneplan 2021 indeholder endvidere intentioner om at fremme muligheder for at placere delebiler strategiske steder i byudviklingsområderne.

*Planloven muliggør endnu ikke, at der kan stilles krav om opstilling af el-ladestander i lokalplaner. Planloven forventes at indeholde den mulighed ved den kommende planrevision 2022. Planlovens § 15 muliggør at lokalplaner kan stille krav om beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning. Det tolkes således, at lokalplaner kan stille krav om forberedelse for el-ladestander ved at stille krav om placering af infrastruktur der muliggør disse anlæg.*

Lokalplan 70 udpeger placering af p-arealer /p-huse på kortbilag 4, hvor der med fordel kan forberedes for el-ladestandere og placering af dele-biler. Anlægget skal opføres efter de til enhver tid gældende love og regler.

### ***Drikkevand og grundvand***

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområdet fra Ølstykke vandværk.

Området er omfattet af "Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Frederikssund Syd og Ølstykke". Der er i indsatsplanen ikke initiativer som vil medføre begrænsninger eller restriktioner for lokalplanområdet.

Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

### ***Spildevand og regnvand***

Lokalplanområdet er i Egedal Kommunes spildevandsplan udlagt til separatkloakering. Det vil sige, at husholdningsspildevand og regnvand fra de enkelte grunde skal afledes hver for sig.

Husholdningsspildevandet afledes via kloak til rensningsanlæg. Regnvand, som ikke udnyttes eller håndteres indenfor storparcellerne, ledes i rør og/ eller åbne render ud til den grønne fletning, hvor det forsinkes og nedsives. Ved skybrud ledes overskydende vand ud på vejarealerne og videre til den grønne fletning.

Lokalplanen stiller krav om, at regnvand fra tage, der ikke udformes som grønne tage, tagterrasser eller parkering, skal opsamles til anvendelse ved wc-skyl, tøjvask m.v. Tagvandet kan også opsamles til havevanding eller udnyttes til rekreative anlæg indenfor ejendommen, der hvor der er mulighed for dette.

Regnvand fra veje og parkeringsarealer skal håndteres separat og renses inden det kan udledes til nedsivning i den grønne fletning. Rensning af vejvand fra lokalplanområdet vil først og fremmest ske i regnbede, hvor vandet filtreres gennem rensende filtermuld inden det nedsives eller udledes til lavninger i terrænet.

I delområde B findes et stort regnvandsbassin, ligesom Vejdirektoratet ejer et bassin umiddelbart udenfor lokalplanområdet. Da bassinernes indløb ligger meget dybt, er det ikke muligt at ændre dem til rekreative, overfladiske regnvandssøer. Det forventes, at regnvandet indenfor få år vil kunne udledes til et nyt søområde, der anlægges øst for Egedal by, og bassinerne dermed vil kunne undværes.

### ***Klimatilpasning***

Stationsområdet øst for s-togsbanen ligger på en bakke, som

mod nord, øst og syd skråner ned mod grønne arealer. Byområdets veje indrettes derfor således, at de ved skybrud kan aflede regnvandet ud i den grønne fletning, hvorved risikoen for oversvømmelser indenfor byområdet kan minimeres.

Ved skybrud og langvarige regnhendelser vil regnvand fra stationsområdet og den grønne fletning løbe ned til Stenløse Å. Da Stenløse Å er hydraulisk belastet og med jævne mellemrum medfører oversvømmelser i Stenløse, arbejder Egedal Kommune med et projekt for klimasikring af Stenløse Å.

### **Affaldshåndtering**

Affaldshåndtering reguleres af den gældende affaldsbekendtgørelse samt Egedal Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald. Det nuværende regulativ fastlægger, at husholdningsaffald skal sorteres i 10 forskellige fraktioner, men der kan forventes yderligere fraktioneringer efter statslige krav om genanvendelse af mere affald.

Inden for Stationsområdet skal håndtering af husholdningsaffald ske i nedgravede containere, hvor kun indkast er synlige. Disse etableres på udvalgte steder langs bygader og kvartersgader i området.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der indenfor hver karré skal etableres et overdækket areal tilstrækkeligt stor til opsamling af storskrald. **Arealet skal integreres i bebyggelsens stueetager med adgang fra omgivende gader (f.eks. i tilknytning til trapperum, beboerlokaler eller lign. fællesfaciliteter) således at afhentning er nemt tilgængeligt for renovationsvognen. Pt. stiller kommunens affaldsregulativ krav om 0,5 m<sup>2</sup> afsat til storskrald pr. bolig.**

### **Støj og vibrationer**

Ifølge planloven må støjbelastede områder kun udlægges til støjfølsom anvendelse, herunder boligformål, hvis det ved etablering af støjdæpende foranstaltninger sikres, at støjen på indendørs og udendørs opholdsarealer overholder et acceptabelt niveau.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 46 blev der gennemført en beregning af støjbelastningen fra trafik på de eksisterende veje og den planlagte fortsættelse af hovedgaden Dam Holme. Heraf fremgår det, at støjniveauet fra vejtrafik vil være over grænseværdierne langs Frederikssundsvej og vejene Dronning Ingrid's Vej, Dronning Dagmars Vej og Dam Holme. (se figur x side 20).

På den baggrund fastlægger lokalplanen, at bebyggelse, som etableres langs disse overordnede veje, kun må anvendes til boligformål, hvis de primære udendørs opholdsarealer til boligerne kan afskærmes for støj **og at mindst en facade kan overholde**



*Eksisterende affaldssorteringsanlæg langs bygader*



Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

<= 58
58 <
63 <
68 <
73 <
78 <

Signaturer

Grundkort
Højdekurve
Bygning
Planområde
Trafik - vej
Delområde

Dok. nr. : 01  
 Dato : 07.07.2011  
 Udført af : LFL  
 Kontr. :  
 Godk. :

COWI

Figur x - Beregnet støjdbredelse langs veje i området. De farvede områder er støjbelastede i en grad, som overstiger gældende grænseværdier.

støjkravene ved åbne vinduer i primære opholdsrum. Dette kan ske ved, at størstedelen af opholdsarealerne placeres indenfor karrébebyggelsens gårdrum. Der må gerne etableres supplerende udendørs opholdsarealer i form af mindre altaner, forhaver m.v. ud mod vejene.

Jernbaner påvirker ligeledes omgivelserne med støj og desuden med vibrationer. Derfor må der ifølge miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner ikke etableres ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse indenfor en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte og de vejledende støj – og vibrationsgrænser skal overholdes. Lokalplanen stiller krav om, at ny boligbebyggelse overholder respektafstanden til jernbanen.

Der kan opføres bebyggelse til andre formål - f.eks. parkeringshus, erhvervsbebyggelse m.v. indenfor afstandszone, såfremt det i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan dokumenteres, at det tilladte vibrationsniveau kan overholdes.

### Zonering og miljøklasser

Lokalplanen giver mulighed for etablering af erhverv af typer, som naturligt kan indpasses i et centerområde uden at medføre gener for omgivelserne. Det kan være kontor, liberalt erhverv, service, detailhandel, hotel- og restaurationsvirksomhed eller små elektronikvirksomheder og lignende. Inden for lokalplanområdet må der etableres virksomheder i klasse 1 og 2 i henhold til den klassificering af virksomheder, der findes i Håndbog om miljø og planlægning.

### Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

Museumsloven fastlægger, at hvis man ved gravearbejder støder på fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal anmeldes til det lokale arkæologiske museum (ROMU kontaktes for nye områder og Kroppedal Museum for eksisterende områder).

Kroppedal Museum har gennemført arkæologiske undersøgelser i store dele af området, og har fundet mange bebyggelsesspor, primært fra ældre jernalder. I den resterende del af området anbefales det, at der foretages arkæologiske undersøgelser i god tid inden der iværksættes gravearbejder. I modsat fald kan fund af fortidsminder medføre en arbejdsstandsning, indtil de arkæologiske udgravninger er foretaget, dog højst op til ét år.

Langs den østlige side af s-togsbanen findes et ældre, beplantet jorddige, som ville have været omfattet af museumsloven, såfremt det lå i landzone. Uagtet at diget ligger i byzone, fastholder lokalplanen diget bortset fra, at det tillades gennembrudt af én stiforbindelse.



Figur y - oversigt over arealer, som ikke skal undersøges yderligere i forhold til fortidsminder, idet de er forstyrret af jordarbejder eller allerede er undersøgt for fortidsminder.

### **Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.**

Der er i 2012 gennemført en undersøgelse af, om der i området findes dyre- eller plantearter, som er opført på Habitatdirektivets bilag IV, og som derfor skal beskyttes efter direktivets artikel 12. Undersøgelsen viste, at der er observeret bilag IV arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø og flagermus i områder, som grænser op til lokalplanområdet.

To arealer indenfor området er omfattet af natubeskyttelseslovens §3 og må ikke ændres uden dispensation fra kommunen. Det drejer sig om et mindre vandhul i den grønne fletning, samt et regnvandsbassin vest for S-togsbanen.

Der er ingen Natura 2000 områder i nærheden, hvorfor lokalplanen ikke vurderes at påvirke sådanne.

### **Jordforureningsloven**

Et areal i den sydøstlige del af lokalplanområdet er registreret som forurenet på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der er en kendt forurening.

Forureningen menes at stamme fra nedgravet, opbrudt asfalt, som var i overskud ved en udvidelse af Frederikssundsvej i starten af 1970-erne. Der er konstateret asfaltstykker samt forurening med tjærestoffer og tung olie. Inden for området kan den nuværende arealanvendelse (landbrug) fortsætte som hidtil, mens ændret arealanvendelse samt bygge- og anlægsarbejde på arealet kræver, at kommunen ansøges om tilladelse efter §8 i jordforureningsloven.

En større del af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. Dette medfører, at jorden skal administreres som lettere forurenet og at der er særlige regler, som træder i kraft i forhold til bl.a. jordflytning. Der kan ske ændringer i forhold til, hvilke arealer, som er omfattet af områdeklassificeringen. Figur z viser områdeklassificeringen på tidspunktet for udarbejdelse af nærværende lokalplan.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

#### **Landbrugsloven**

Hele lokalplanområdet ligger i byzone, herunder de nedenfor nævnte matrikler inden for lokalplanens afgrænsning, hvilket blev overført ved vedtagelsen af lokalplan 46 i 2017.

Følgende ejendomme i området er dog fortsat omfattet af landbrugspligt, da dele af matriklerne ligger i landzone uden for lokalplanområdets afgrænsning: Matr. nr. 1b, 4h og 9am



Figur z - jordforurening og beplantet dige.  
Rød: V2 kortlagt forurening  
Blå: V1 kortlagt forurening  
Lilla: Områdeklassificering  
Gul streg: Beplantet dige.  
Rød skravering: Undtaget

Ølstykke by, Ølstykke.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den del af ejendommene, som er omfattet af nærværende lokalplan 70.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27.05.2021) 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.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

På baggrund af en screening af denne lokalplan har byrådet vurderet, at lokalplanen ikke medfører så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes miljøvurdering af planen.

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

#### **Resumé af screening**

##### *Befolkningen*

Tilgængelighed. Flere handicap parkeringspladser vil give bedre tilgængelighed.

##### *Menneskers sundhed (individet)*

Trafiksikkerhed. Færre boliger vil give færre biler i bygaderne, hvilket kan forbedre trafiksikkerheden. Der bør dog være opmærksomhed på den akkumulerede trafik for hele bydelen, da der kan skabes mere trafik generelt.

##### *Vand*

Spildevand. Da der er tale om en ændring af bygningernes benyttelse, og der ikke ændres i bygningerne og pladsernes størrelse, vurderer vi at der ikke vil være miljøpåvirkninger på spildevandsområdet.

##### *Fauna*

Bilag IV-arter. Der er ikke kendskab til bilag IV-arter i planområdet. Nærmeste fund er spidssnudet frø ca. 250 m øst for planområdet i beskyttet sø og mose. Denne art påvirkes ikke af indeværende plan.

Rødlistede arter. Der er kendskab til rødlistede fauna-arter i nær-området. De nærmeste arter er observeret ca. 250 m øst for planområdet. Disse arter er nattergal, butsnudet frø og

spidssnudet frø. Disse vurderes ikke at blive påvirket af planen.

#### *Landskab og kultur*

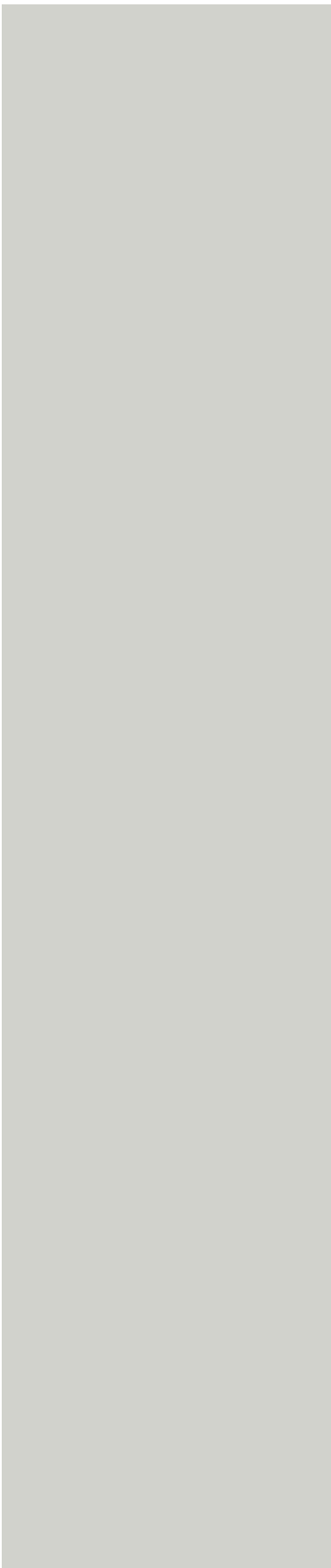
Visuel påvirkning. Mere styring af bebyggelsen vil potentielt kunne give bedre arkitektur.

#### **Afgørelse**

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et projekt, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b men berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanen vurderes dog kun at medføre meget begrænsede ændringer i forhold til gældende planlægning for området.

Byrådet har derfor efter miljøvurderingslovens § 10 og efter bestemmelse i § 8, stk. 2, pkt. 1 afgjort, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af denne lokalplan.





# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1. Formål med lokalplanen

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At sikre, at stationsområdet i Egedal By udformes som en tæt og levende by af høj kvalitet,
- At fastlægge områdets anvendelse til blandede byformål som boliger, erhverv, institutioner m.v. og sikre, at der ikke drives miljøbelastende virksomhed.
- At sikre, at området får en hensigtsmæssig vejbetjening og en veludbygget trafikstruktur, som understøtter færdsel til fods, på cykel og med offentlig trafik,
- At sikre, at byområdet gives en tæt og bymæssig karakter med gode byrum og et bredt spekter af formelle og uformelle mødesteder
- At fremme, at bebyggelsen udformes med stor variation og arkitektonisk kvalitet og med vægt på bæredygtige principper
- At sikre, at der omkring byområdet etableres et attraktivt grønt område med gode muligheder for både rekreation og aktiviteter og med mulighed for indpasning af anlæg til håndtering af regnvand og overskudsjord fra byområdet.
- **At sikre en god balance mellem små og større boliger med henblik på at opnå en varieret beboersammensætning i området.**

## § 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr.nr. 4fg, 4fk, 4fl, 4fm, 4fn, 4fo, 4fp, 4fq, 4fr, 4fs, 4ft, 4fu, 4fv, 4fx, 4fy, 4fz, 4fæ, 4fø, 4ga, 4gb, 4gc, 4gd, 4ge, 4gf, 4gg, 4gh, 4gi, 4gk, 4gl, 4gm, 4gn, 4go, 4gr, 4as, 78, Ølstykke by Ølstykke. Del af 4h, 4et, 9am, 1b, 72, Ølstykke By, Ølstykke, samt litra nr. 7000 da og del af litra 7000 bq, 7000 cæ og 7000 o (vejareal). Lokalplanen omfatter desuden alle parceller som efter den 30. november 2022 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C, som vist på kortbilag 3 - anvendelse.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet er inddelt i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 3 - Anvendelse.

### Område A – byområdet øst for jernbanen

3.2 Områdets anvendelse fastlægges til blandede byformål, herunder boliger, liberale erhverv, offentlig og privat admini-

Læsevejledning:  
**Rød tekst er ændringer foretaget i forbindelse med planrevisionen**

stration og service, kulturelle formål, forenings- og fritidsformål, institutioner, butikker, parkeringshuse m.v.

3.3 Rådhuspladsen må anvendes til kulturelle aktiviteter såsom danse-/musik events o.lign., markedsplads, mobile (ikke faste) stadepladser, skøjtebane o.lign. tidsbegrænsede/sæson betegnede aktiviteter, som naturligt kan være med til at skabe liv i bydelen på forskellige tider af året, jf. kortbilag 3.

3.4 Udover ovenstående (§ 3.3) må der ikke drives erhverv eller andre aktiviteter, som medfører lugt, støj, støv eller lignende genevirkninger. Bortset fra butikker og stationsformål, må der ikke drives erhverv eller anden vedvarende aktivitet, som medfører tung trafik i området.

3.5 Boliger må kun udføres som etageboliger eller tæt-lav boligbebyggelse. Der kan etableres bofællesskaber og boligtyper til særlige målgrupper som f.eks. ungdomsboliger, plejeboliger og ældreboliger.

3.6 Butikker (dagligvare- og udvalgswarebutikker) må kun etableres indenfor området, som er markeret som butiksområde på kortbilag 3.

3.7 Der kan etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på højst 5000 m<sup>2</sup>, herunder 3.500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 1500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. I tilknytning til den enkelte butik må der etableres op til 200 m<sup>2</sup> til personaleformål. De enkelte butikker må må højst have et bruttoetageareal på 3500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

3.8 Cafeer og kantiner, butikker, fælleslokaler, kultur- og foreningslokaler og lignende publikumsorienterede formål skal placeres i bebyggelsens stueetager og skal have vindues- eller adgangsfacade til offentlig gade eller plads. Det skal prioriteres, at sådanne funktioner så vidt muligt placeres ud til de på kortbilag 6 viste pladser.

3.9 Inden for den enkelte storparcel skal der reserveres **tilstrækkeligt areal** til opsamling af storskrald. **Arealet skal integreres i randbebyggelsens stueetager fx. i forbindelse med trapperum/fælleslokaler med nem adgang fra tilstødende veje af hensyn til afhentning.**

3.10 Til hver bolig skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af boligens etageareal.

Til erhverv, institutioner, forenings- og fritidsformål m.v. skal der etableres et efter bygningsmyndighedens skøn passende udendørs opholdsareal.

Opholdsarealerne kan etableres i form af private eller fælles altaner, tagterrasser, havearealer eller gårdrum/ haver.

Til erhverv, institutioner, forenings- og fritidsformål m.v. skal

Note til § 3.8: Bestemmelsen har til formål at fremme liv i byrummene.

Note til § 3.9: Arealer afsat til storskrald skal overholde gældende lovgivning og regulativer. I skrivende stund kræves 0,5 m<sup>2</sup> pr. bolig afsat til storskrald.

der etableres et efter bygningsmyndighedens skøn passende udendørs opholdsareal.

Opholdsarealerne kan etableres i form af private eller fælles altaner, tagterrasser, havearealer eller gårdrum/ haver.

### **Område B – jernbanen og arealet vest for denne**

3.11 Områdets anvendelse fastlægges til stationsformål herunder parkering, anlæg til kommunikation og forsyning samt til byformål som liberale erhverv, offentlig og privat administration og service, kulturelle formål, forenings- og fritidsformål og institutioner.

3.12 Byrådet kan tillade, at der etableres enkelte boliger eller andre faciliteter, hvor der sker overnatning (institution, hotel m.v.), såfremt det kan dokumenteres, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes på udendørs og indendørs opholdsarealer.

3.13 Ud over kiosk og en mobil studeplads i tilknytning til stationen må der ikke etableres detailhandel.

### **Område C - Den grønne fletning**

3.14 Området skal anvendes til rekreativt grønt område med mulighed for færdsel, ophold og aktiviteter.

3.15 Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering, og overskudsjord kan genanvendes som led i den landskabelige bearbejdning af området.

## **§ 4. Udstykning**

4.1 Området kan udstykkes i storparceller efter principperne som er vist på kortbilag 2.

4.2 De enkelte storparceller kan opdeles med sivegader efter principperne som vist på kortbilag 2.

4.3 Byrådet kan desuden tillade, at storparceller udstykkes i mindre parceller, såfremt det i forbindelse med udstykningen sikres, at storparcellen med hensyn til bebyggelse, gårdrum m.v. vil komme til at fremstå som en helhed i overensstemmelse med lokalplanens principper.

## **§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold**

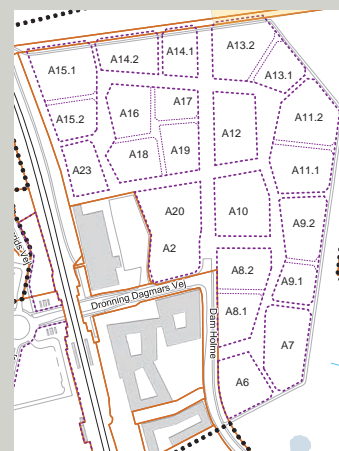
### **Delområde A**

*Veje, stier, passager, pladser*

5.1 Områdets overordnede vejbetjening sker fra hovedgaderne Dronning Dagmars Vej og Dam Holme, som vist på kortbilag 4.

*Note til §3.12: Området er på grund af støj ikke velegnet til boligformål, men etablering af faciliteter, hvor der mennesker i aften og nattetimerne vil kunne bidrage til at skabe tryghed på stationsområdet.*

*Note til § 4.3: Hvis en storparcel eller del af en storparcel ønskes udstykket i mindre grunde, skal der i forbindelse med ansøgning herom fremsendes en bebyggelses- og udstykningsplan for det berørte areal til byrådets godkendelse. Planens skal fastlægge byggemulighederne for såvel storparcellen som den enkelte parcel indenfor området og tinglyses i forbindelse med udstykningen.*



*Oversigtskort over storparceller, som forventes udstykket i delområde A.*

Note vedr. regnvandshåndtering på veje

Områdets veje etableres som skybrudsveje, der hurtigt kan bortlede regnvand ved kraftige regnskyl. For at sikre tilstrækkelig kapacitet anlægges vejene med v-profil suppleret med linjedræn eller andet underjordisk anlæg. På pladserne kan der suppleres med fordybninger til forsinkelse af regnvand,.

5.2 Området skal forsynes med et net af veje i form af hovedgader, bygader, kvartersgader og sivegader med principiell placering og forløb som vist på kortbilag 4.

5.3 Hovedgaden Dam Holme udlægges i en bredde af 18.5 m og anlægges i princippet som vist på snittet på bilag 7, herunder med midterrabat samt 3,5 m kørebane, 2 m cykelsti og 1,5 m fortov på hver side af midterrabatten. Midterrabatten indrettes med filtermuldsbede til afledning af regnvand samt med belysning og beplantning i form af bunddække og opstammede træer. Hovedgaden kan enkelte steder udvides med nødvendige svingbaner, buslommer eller lignende.

5.4 Bygaderne udlægges i en bredde af 16 m og anlægges i princippet som vist på snittet på bilag 7, herunder med 6 m kørebaneareal samt 2 m fortov og 2 m cykelsti i begge sider samt en flexzone i den ene side af vejen. Flexzonen kan indrettes til gæsteparkering for biler og cykler, affaldsstationer samt belysning og beplantning i form af opstammede træer.

5.5 Kvartersgaderne udlægges i varierende bredder, dog mindst 9 m. Gaderne anlægges som lege-opholdsarealer, hvor færdsel med bil, cykel og til fods sker på en sammenhængende belægningsflade. Gaderne skal indrettes med anlæg til håndtering af affald og med mulighed for afledning af regnvand på vejoverfladen.

5.6 De på kortbilag 6 viste pladser byrum, skal indrettes, så de tilgodeser færdsel til fods. Pladserne skal indrettes med siddemuligheder og beplantning og kan desuden indrettes til leg og aktiviteter samt forsinkelse af regnvand.

5.7 Sivegaderne udlægges i en bredde af 5,5 m og etableres primært for gående og cyklende men med mulighed for lejligheidsvis kørsel med redningskøretøjer, flyttebiler m.v. Sivegaderne udføres med en samlet belægningsflade uden kantsten.

Hvor sivegaderne munder ud i stien a-b, udvides de, således at redningskøretøjer kan passere. Af hensyn til regnvandsafledning etableres sivegaderne med fald mod midten og **integrerede regnvandsriste**.

5.8 Strækninger markeret som sivegader/passager skal etableres enten som sivegader i henhold til § 5.7 eller som passager i henhold til § 5.9.

5.9 Hvor storparceller ikke opdeles af sivegader, skal der etableres offentligt tilgængelige stipassager med forløb i princippet som vist på kortbilag 4. Stipassagerne skal strække sig på tværs af storparcellen, gennem både bebyggelse og private gårdrum og udmunde i fortov

langs omgivende veje. Passagerne skal være befæstet og må ikke afspærres.

5.10 Der skal etableres ny cykelsti mellem sti c-d og bygaden nord for butiksområdet i princippet som vist på kortbilag 4. Stien skal have en befæstet bredde af mindst 3 m.

### Belægninger

5.11 Overgange mellem bygader, kvartersgader, sivegader, byrum og stier skal markeres af forskellige belægningstyper og mønstre, som visuelt markerer overgangen mellem de forskellige gader og byrum i byområdet som vist på kortbilag 8, belægningsplan.

5.12 Belægninger skal generelt udføres i holdbare, slidstærke materialer efter følgende principper og kortbilag 8, belægningsplan:

- *Hovedgader og bygader* udføres med asfalt belægning (vejflader og cykelstier), mens fortove udføres med en kombination af betonfliser og granitsten.
- *Kvartersgader og sivegade* udføres med en samlet befæstet flade af teglklinker med mulighed for integrerede vandrender/-riste, hvor et 6 m bredt færdselsareal for biler og cykler markeres med diskrete belægnings farveskift i grå, sandfarvede og gule nuancer. Sivegader udføres i teglklinker i hele gadens bredde. Der kan etableres metalrist i gadens midte til nedsivning af regnvand, som eksemplet i margin side 27. Langs facader i sivegader kan der endvidere gøres plads til plantehuller for beplantning.
- *Stier (Amaliestien)* udføres i grus. Hvor vandrender føres fra sivegader henover stien ud til regnvandsanlæg udføres natursten.

5.13 Byrådet kan tillade andre materialer, belysning mv. integreres i belægningerne som led i kunstprojekter, se eksempel i margin.

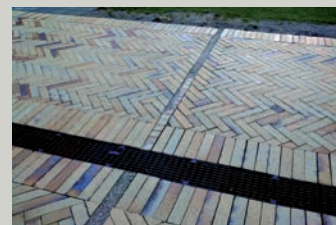
### Overkørsler og parkering

5.14 Overkørsel til parkeringsarealer indenfor storparcellerne må kun placeres i princippet som vist på kortbilag 4. Byrådet kan tillade andre overkørsler, såfremt det vurderes nødvendigt.

5.15 Der skal anlægges bilparkeringspladser efter følgende retningslinjer:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr 3 pleje- og ungdoms bolig
- 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal for liberalt erhverv, offentlig og privat service, m.v.
- 1 p-plads pr. 35 m<sup>2</sup> etageareal for dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for udvalgsvarerbutikker
- 1 p-plads pr. 2 hotelværelser

5.16 Byrådet kan dispensere fra parkeringskravene i § 5.15, såfremt der etableres delebilsordning eller det på anden vis kan godtgøres, at parkeringsbehovet er reduceret.



Note § 5.12: Det projekterede og udførte belægningsskift i sivegader i Egedal By.



Note § 5.13: Eksempel på belægningskunst fra Vejle, udformet som kryds og tværs i fortovet.

Note til § 5.15  
Parkeringspladser skal etableres på egen grund eller et andet sted indenfor lokalplanområdet, f.eks. via en parkeringsfond.

Note til § 5.15  
Retningslinjerne for parkering er minimumskrav, men må samtidigt ikke overstiges væsentligt, idet området er stationsnært.

Note til § 5.17: Det er kommunen der i forbindelse med byggesagen vurderer hvad det nødvendige antal parkeringspladser til handicpbiler er.

Note til § 5.21  
Cykelskure optager ofte for meget plads i gårdrum og skal derfor integreres mere praktisk ift. opholdsarealer og legeplads,

5.17 Bilparkering skal ske i konstruktion (parkeringskælder, parkeringshus eller parkeringsdæk), dog med følgende undtagelser:

- Der kan etableres/ fastholdes parkeringspladser på terræn på arealerne, som er angivet til formålet på kortbilag 4.
- I Bygadernes flexzoner kan der etableres enkelte offentlige p-pladser på terræn, forbeholdt for gæsteparkering, delebiler og handicpbiler.
- På hver storparcel etableres **det nødvendige antal** parkeringspladser forbeholdt handicpbiler.

5.18 Større parkeringsarealer på terræn skal opdeles og afgrænses af rabatter med lav beplantning af **hæk/buske og/eller** bunddække samt opstammede træer, således at arealerne fremstår med et grønt udtryk.

5.19 Parkeringshuse må kun placeres indenfor storparceller, som på kortbilag 4 er markeret med en blå cirkel.

#### Cykelparkering

5.20 Indenfor den enkelte storparcel skal der anlægges cykelparkeringspladser svarende til mindst 2 cykler pr. bolig og en cykel pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, offentlig og privat service m.v.

5.21 Mindst halvdelen af de i § 5.20 nævnte cykelparkeringspladser skal være overdækket – enten integreret i bebyggelsen, **eller integreret i terræn i gårdrum, under trappekonstruktioner eller som halvtage i porte eller langs gavle, så gårdrummet i princippet kan friholdes for skure. Se principper i kortbilag 10 samt §§ 7 og 8.**

#### Andre motoriserede køretøjer mv.

5.22 Campingvogne, traktorer, lystbåde og lignende må ikke henstilles indenfor området,

5.23 Der må ikke ske parkering af lastbiler på over 3,5 t. Af- og pålæsning er dog tilladt i fornødent omfang.

5.24 Inden for området kan tillades enkelte p-pladser på terræn til el-scootere og motorcykler.

#### Delområde B

##### Veje og stier

5.25 Vejadgang til ejendomme i delområde B må kun ske fra hovedgaderne Dronning Ingrid's Vej og Dronning Dagmars Vej som vist på kortbilag 4.

5.26 Vejbetjening af ejendomme syd for Dronning Dagmars Vej kan ske med ny intern adgangsvej langs s-togsbanen, som vist med blå pile på kortbilag 4.

5.27 Den på kortbilag 4 viste sti c-d (den 3 m brede supercykelsti)

skal så vidt mulig fastholdes og forbindes til bygaden nord for butiksområdet som vist på kortbilag 4.

5.28 Der skal etableres et nyt gangstiforløb langs den vestlige side af banen, som vist med sti e-f og g-h på kortbilag 4. Stierne skal anlægges med belægning i form af grus, asfalt, fliser eller lignende i en bredde af mindst 1,8 m. Dele af stierne kan etableres som fortov eller indgå i en befæstet plads.

5.29 Der skal så vidt mulig etableres stiforbindelser i form af trapper/ramper mellem s-togsperronerne og henholdsvis sti c-d, sti e-f, og sti g-h, som vist på kortbilag 4. Stiadgang til perronerne skal udføres på en måde, så cyklende adgang til perronen hindres.

5.30 Der skal etableres en sti/ passage fra krydset Dronning Ingrid's Vej/ Frederikssundsvej til sydenden af den vestlige perron, i princippet som vist på kortbilag 4. Passagen skal være befæstet i en bredde af 3 m.

5.31 Der skal reserveres areal til en stiunderføring under banen fra stien g-h til parkeringspladsen ud for Rådhusstrædet, som vist på kortbilag 4.

#### *Parkering*

5.32 I tilknytning til stationen skal der fastholdes mindst 110 parkeringspladser, hvoraf mindst 2 skal være på terræn og forbeholdes for handicapbiler.

Der skal reserveres plads til mindst yderligere 140 bilparkeringspladser, heraf mindst 2 handicappladser.

Med undtagelse af handicappladser kan parkeringspladserne etableres i konstruktion **evt. på eksisterende p-areal.**

5.33 I tilknytning til stationen skal der fastholdes mindst 100 overdækkede cykelparkeringspladser og reserveres areal til mindst 200 yderligere cykelparkeringspladser, hvoraf mindst 2/3 skal være overdækkede.

5.34 I tilknytning til stationen skal der reserveres et efter byrådets skøn tilstrækkeligt areal til holdepladser for busser, taxi, delebiler og lignende.

5.35 Til andre funktioner end stationsformål skal der anlægges bilparkeringspladser som angivet i §§ 5.15 - 5.16 og cykelparkeringspladser (**herunder el-løbehjul**) som angivet i §§ 5.20 - 5.21

5.36 Parkeringsarealer på terræn skal udføres i overensstemmelse med § 5.18.

5.37 Der kan opføres et parkeringshus centralt i området.

### **Delområde C**

5.38 Den på kortbilag 4 viste sti a-b (Amaliestien) skal fastholdes, men kan omlægges, så den kan fungere som både gangsti og redningsvej.

Stien skal fremstå med belægning af grus, stenmel eller lignende i en bredde af mindst 2,8 m. Mindre dele af stien kan etableres med trædesten, gangriste eller anden belægning.

Langs stien skal der ind mod storparcellerne etableres en mindst 2 m bred, grøn rabat. Ud mod landskabet kan der etableres op til tre meter brede felter i armeret græs til brug for afstivning af redningskøretøjer.

5.39 Ud over stien a-b kan der etableres turstier i form af gang- og ridestier. Gangstierne kan udformes som mindre grusstier eller trampestier slået i græsset.

5.40 Indenfor delområde C må der ikke etableres anlæg for biltrafik bortset fra hovedgaden. Ligeledes må der ikke etableres anlæg for parkering.

## **§ 6. Energi og miljøforhold**

6.1 Regnvand fra tagflader, som ikke er etableret som grønt tag med dækkende beplantning eller som tagterrasser eller parkeringsdæk, skal opsamles til anvendelse ved toiletskyl samt eventuelt til tøjvask, havevanding m.v.

6.2 Indenfor de enkelte storparceller skal der etableres de for bebyggelsen nødvendige fællesanlæg til opstuvning og nedsvivning af overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer.

6.3 I tilknytning til nye parkeringsarealer på terræn skal der etableres de fornødne regnvandsanlæg til rensning og nedsvivning af regnvand fra arealerne - f.eks i form af beplantede filtermuldsbede.

6.4 Solenergianlæg skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og udføres enten som en integreret del af bebyggelsens tag- eller facadebeklædning, som let overdækning over parkeringsarealer, opsamlingspladser for storskrald m.v. eller som del af en anden form for arkitektonisk begrundet bygningselement.

6.5 Solenergianlæg skal antirefleksbehandles og placeres på en måde, der så vidt muligt sikrer mod refleksionsgener i forhold til trafik og omkringliggende bebyggelse.

6.6 Andre tekniske genstande som teknikskabe, udsugningsrør og køleanlæg skal integreres i bygningens arkitektur eller placeres/ afskærmes på en måde, så de er mindst muligt synlige fra offentligt tilgængelige arealer på terræn.

Note til § 6.2  
Regnvand skal som udgangspunkt håndteres indenfor den enkelte storparcel.



6.7 Der skal forberedes til etablering af et tilstrækkeligt antal let tilgængelige el-ladestandere i de på kortbilag 4 udpegede p-arealer og p-huse.

6.8 Individuelle antenner/ paraboler skal placeres på en måde, så de ikke er direkte synligt fra offentligt tilgængeligt terræn udenfor storparcellerne. Paraboler må højst have en diameter på en meter.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 150. For ejendomme, der udstykes indenfor en storparcel eller et tilsvarende afgrænset areal, kan bebyggelsesprocenten dog overskride 150, når det er sikret, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal som helhed overholder 150. **Bestemmelsen gælder ikke storparcel A13-A15, se § 7.6.**

7.2 Byrådet kan meddele tilladelse til en højere bebyggelsesprocent for så vidt angår parkeringshuse.

7.3 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene, som er vist på kortbilag 5. Udenfor byggefeltene må der udelukkende placeres mindre skure og overdækninger, f.eks. cykelskure miljøstationer m.v.

### Delområde A

7.4 Ny bebyggelse må højst opføres med et etageantal på op til 6 etager. Parkeringshuse kan dog opføres med flere, forskudte etager. **Bestemmelsen gælder ikke storparcel A13-A15, se § 7.6.**

7.5 Bebyggelsens højde må ikke overstige 24 m. Mod landskabsbyen gælder max. 21 m.

7.6 For storparcel A13, 14 og 15 gælder dog en bebyggelsesprocent på max. 130% og en maksimal etageantal på 5 langs Amaliestien mod nord og den tilgrænsende landskabsby. Bebyggelsen skal terrasserer ned mod landskabsbyen og den grønne fletning.

### Boligstørrelse

7.7 For hver storparcel må højst 15% af boligerne være mindre end 60 m<sup>2</sup> og mindst 15% af af boligerne skal være større end 100 m<sup>2</sup>. Gennemsnitsstørrelsen for boliger på den enkelte storparcel må ikke være mindre end 80 m<sup>2</sup>.

### Tagterrasser

7.8 Der skal etableres fælles tagterrasser på mindst 10% af de flade tage for den enkelte storparcel. Tagterrasser kan indgå som en del af/supplement til det fælles friareal jf. § 3.10.

7.9 Ny bebyggelse bortset fra mindre skure, overdækninger m.v.

*Note til § 6.7: Kommunen bestemmer i forbindelse med byggesagsbehandlingen hvad et tilstrækkeligt antal let tilgængelige el-ladestandere er. Krav til el-ladestandere afhænger dels af, hvilken type bygning der er tale om, dels om der gennemføres en større bygning. etableres iht. det til enhver tid gældende regulativ for el-ladestandere.*

*Note til § 7.1: Ved dispensation fra bebyggelsesprocenten for mindre ejendomme indenfor en storparcel eller et andet afgrænset areal, skal der udarbejdes en udstyknings- og bebyggelsesplan, som fastlægger bebyggelsesmulighederne på såvel det samlede areal som hver enkelt ejendom indenfor arealet.*

*Note til § 7.2  
P-huse med forskudte dæk giver en forholdsvis høj bebyggelsesprocent. Bestemmelsen skal sikre, at der indenfor storparcellerne er rummelighed nok til, at der kan opføres randbebyggelse i tilknytning til parkeringshuse.*

*Note til § 7.3: Byggefelterne er af hensyn til omfangsdræn m.v. trukket ½ m tilbage fra afgrænsningen af storparceller.*



*Boligbebyggelsen 8-tallet i Ørestad er et godt eksempel på terrasseret bebyggelse.*

*Note til § 7.7: Undtaget bestemmelsen er ungdoms-, ældre og plejeboliger, som er reguleret af anden lovgivning.*

Note til §7.10: De på kortbilag 5 viste facadelinjer følger afgrænsningen af byggefeltene og er således trukket ½ m tilbage fra vejlinjen.

Note til §7.11: Bygningsmyndigheden kan kræve, at randbebyggelsen langs dele af sivegaderne udelades eller trækkes tilbage fra facadelinjen af hensyn til manøvreareal for redningskøretøjer.

Note til § 7.13: Mindre drivhuse m.v., som etableres på tagterrasser skal ikke indregnes i etageantallet.

Note til § 7.14 Opførelse af pavillon skal betinges af, at det ikke kan tilføjes som areal til butikker, der allerede har udnyttet de maksimale 3.500 m<sup>2</sup> butiksareal til dagligvarehandel. Pavillonen skal således udgøre en selvstændig butiksenhed med eget kasseapparat.

Note til §7.17 Den åbne randbebyggelse i delområde B skal bidrage til at adskille byrummene indenfor og udenfor storparcellen og samtidigt give mulighed for indkig og passage til de bagved liggende arealer.

skal udføres som helt eller delvist sammenhængende randbebyggelse, som danner en klar afgrænsning ud mod gader, pladser og parkeringspladser samt mod grønne arealer i delområde C, i princippet som vist med signatur for randbebyggelse på kortbilag 5 og 6.

### Facadelinjer og kantzoner

7.10 Randbebyggelsen skal have facade i den på kortbilag 5 viste facadelinje, som er fastlagt ½ m fra vejskel. Dog kan op til 1/3 af randbebyggelsen udelades til fordel for slipper og åbninger eller trækkes op til 3 m tilbage fra facadelinjen. For storparceller, som opdeles som vist på kortbilag 2 gælder bestemmelsen for den enkelte del af storparcellen.

7.11 De i §7.7 nævnte åbninger og forsætninger i randbebyggelsen skal primært etableres mod sivegader og kvartersgader, mens randbebyggelsen langs hovedgader i hovedsagen skal være sammenhængende.

7.12 Randbebyggelsens husdybde eksklusiv mindre fremspring som altaner, karnapper og overdækkede adgangsarealer må ikke overstige 12 m for boligbebyggelse og 15 m for erhvervsbebyggelse. Parkeringshuse kan udføres med større husdybde.

7.13 Randbebyggelsen skal opføres med etageantal som angivet på kortbilag 5.

### Varehusgrunden

7.14 Byrådet kan tillade, at der opføres en mindre pavillon på forpladsen ved varehuset. Der udlægges et byggefelt på ca. 110 m<sup>2</sup> til et mindre pavillonbyggeri til brug for selvstændig udvalgs-varebutik-/publikumsorienteret service erhverv med placering som angivet på kortbilag 5.

På matr. 4fg Ølstykke By, Ølstykke, må der i øvrigt ikke opføres nogen form for bebyggelse udenfor det på kortbilag 5 viste byggefelt.

7.15 Ny bebyggelse på matr. 4fg Ølstykke By, Ølstykke skal placeres og udformes på en måde, som medvirker til at styrke afgrænsningen af byrummene nord, øst og syd for varehuset. Bebyggelsen skal primært udformes som randbebyggelse efter principperne som vist på kortbilag 6.

7.16 Opstilling af teltkonstruktioner kan ikke tillades.

### Delområde B

7.17 Ny bebyggelse bortset fra mindre skure, overdækninger m.v. skal placeres og udformes som en delvist sammenhængende randbebyggelse langs de omgivende og interne veje og pladser med udgangspunkt i principperne, som er vist på kortbilag 5.

7.18 Ny bebyggelse må højst opføres i 4 etager og med en højde på 16 m. Parkeringshuse kan dog opføres med en højde på op til 24 m. Byrådet kan tillade, at den eksisterende antennemast genopføres med større højde på en ny placering.

7.19 Mindre pavilloner, skure og overdækninger samt ny bebyggelse på matr. nr. 9as Ølstykke by, Ølstykke må kun opføres i en etage og med en højde på højst 5 m.

### **Delområde C**

7.20 Der må ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre skure, overdækninger og legeredskaber m.v., som skal bruges i forbindelse med områdets anvendelse som rekreativt område med aktivitetsmuligheder.

## **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i tegl (blank mur eller med pudset overflade), natursten, træ (naturfarvet eller malet), facademateriale med pudset overflade eller beklædt med et plademateriale med en vejrbestandig overflade. Facader må endvidere fremstå begrønnede, ligesom der kan integreres solenergi i dele af facaden. Se kortbilag 9 om principper for materialevalg.

8.2 Der må til bebyggelsens facader ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer ud over glas (solceller undtaget). Der må endvidere ikke anvendes zink, kobber, telt-/sejldug, plastik o.lign. som facademateriale.

8.3 Byrådet kan tillade kunst integreret i facader som del af facademateriale /-udtryk.

8.4 Bebyggelsens facader skal i hovedsagen fremstå i afdæmpede jordfarve farvenuancer i rød, grøn, blå, sand, gul, brun, grå. Indenfor den enkelte storparcel kan dele af bebyggelsen fremstå i klare farver som kontrast til ovennævnte eller i sort eller hvid. Se kortbilag 9 om principper for farver.

8.5 Ny bebyggelse skal opføres med en stor grad af variation i forhold til facaderytme og skalaspring, materialevalg og formgivning herunder varierede tagformer. Variation skal forekomme både mellem de enkelte storparceller og indenfor storparcellen.

8.6 Randbebyggelsen mod den enkelte gade skal for minimum hver 40 m fremtræde med variationer i form af vertikale og/eller horisontale forskydninger eller i form af apteringer som karnapper, altaner m.v.

Der skal anvendes en kombination af forskellige arkitektoniske virkemidler og detaljeringer såsom varieret murforbandt, materialeskift, variation af vinduesstørrelser, blanding af altaner og franske altaner med henblik på, at frembringe et varieret

*Note til § 8.2: Der bliver tinglyst forbud mod PVC og tryk-imprægneret træ i forbindelse med købsaftaler.*

arkitektonisk udtryk for den enkelte bebyggelse og parcellen som helhed.

8.7 Der må ikke opsættes altangange på facader, som vender ud mod hovedgaden eller bygaderne.

8.8 Vinduer og døre skal udføres med stål, træ eller træ-alurammer, Plastikrammer eller lignende materiale tillades ikke af æstetiske og holdbarhedsmæssige årsager. Hoveddøre skal udføres i massivt træ, metal eller glas. Farvevalg skal enten harmonere med facadens øvrige farvevalg eller fremstå i kontrast hertil.

8.9 Altanværn skal udføres i glas, metal-hulplader (varieret designmulighed), metal-ballustre (varieret design), ligesom der kan anvendes tegl og beton. Farver i materialets naturlige farve eller samme farve som vindues-/dørrammer.

#### Varehus-grunden (Føtex)

8.10 Ny bebyggelse indenfor byggefelt, jf. kortbilag 5, skal opføres som en let pavillon med glasfacader og lette facadepartier af træ/metal/plade beklædning. Der må ikke anvendes telt-/sejldug, plastik og lignende som facademateriale. (Gælder ikke solafskærmning som markiser o.lign.)

8.11 Publikumsorienterede funktioner i stueetagen, såsom cafeer, butikker, kantiner, fælleshuse, institutioner m.v. skal udformes med åbne facader mod den tilstødende offentlige gade/byrum, således at der kan etableres visuel forbindelse mellem ude og inde. Facaderne skal således udformes med større, åbne vinduesarealer samt så vidt muligt med adgangsør mod gaden.

8.12 Parkeringshuse skal udføres, så de fremstår som en integreret del af randbebyggelsen. Parkeringshuse skal udføres med åben konstruktion og forsynes med en semitransparent facadebeklædning, som sikrer luftgennemstrømning og giver bygningen et attraktivt ydre. Beklædningen kan udføres i f.eks. strækmetal med print, som trælameller, solpaneler eller som espalier med beplantning, ligesom der kan integreres kunst i facadeudtrykket jf. § 8.3.

8.13 Parkeringsdæk skal afskærmes visuelt med facadebeklædning og/eller en afskærmende overdækning over mindst 1/3 af arealet. Overdækningen skal udføres som en let konstruktion, som enten overdækkes med solpaneler eller udføres som beplantet espalier med f.eks. vildvin, Blåregn, Klatrehortensia eller Tobakspibeplanter.

#### Tage:

8.14 Mindst 10% af bebyggelsen i den enkelte karré / randbebyggelse skal udføres med saddeltage eller tage med ensidig hældning på mellem 20 og 45 grader.

Note til § 8.8: Der ønskes materialer der er bæredygtige og genanvendelige som samtidigt patinerer smukt med tiden. Selvom der er kommet plastprodukter på markedet, som kan genanvendes, patinerer plastprodukter erfaringsmæssigt ikke særlig smukt og vindues og dørrammer har erfaringsmæssigt en tendens til at blive vredet ud af vinkel, hvorved de bliver utætte og mindre holdbare end andre produkter.

Note til § 8.10: Placering af store partytelte er ikke ønskeligt på forpladsen af Føtex.

Note til § 8.14: bestemmelsen har til hensigt at sikre varierede tagformer i bebyggelsen, som ellers præges af flade tage.

8.15 Mindst 10 % af de flade tage skal inrettes med tagterrasser med væksthuse o.lign. fællesfaciliteter for beboerne.

8.16 Der må ikke anvendes, zink, kobber eller (tjæret) tagpap som tagdækning.

## § 9. Skiltning og reklamer

### Generelt:

9.1 Skiltning og reklamering må kun ske i forbindelse med erhvervsvirksomheder og i tilknytning til stationen.

9.2 Skiltning til erhverv, **p-huse, institutioner og offentlige bygninger** må kun ske i form af facadeskiltning **med løse bogstaver**, der opsættes på facaden af den bygning, hvor erhvervet / **funktionen** er etableret. Eller i form af folie, opsat på vinduer til erhvervslokalet. **Skiltet/folien må ikke blænde ruden helt af for indblik.**

9.3 Skiltning/ reklamering i tilknytning til stationen må kun ske på cykelskure, læskure og lignende.

9.4 Byrådet kan tillade, at der opsættes et mindre henvisningsskilt ved indkørslen til de til virksomheden hørende parkeringsarealer, og at der i tilknytning til butikker opstilles enkelte klapskilte (**A-skilte**) eller lignende mindre, transportable skilte indenfor virksomhedens/ butikkens åbningstid. **Skiltenes placering må ikke hindre færdsel/ være til fare for forbigående.**

9.5 Der må ikke i reklameøjemed anvendes flow-light, dynamiske, digitale reklameskilte, laserlys eller lignende belysning.

9.6 Der må ikke opsættes reklamebannere eller flages med reklameflag indenfor området. **Der må ikke opstilles flere skiltepyloner i området.**

9.7 Skiltebelysning, herunder belysning ved varegårde, skal være nedad- eller bagudrettet (som eksemplet i margen side 37) og lysstyrken på lysskilte og belysning af skiltning må ikke virke generende på omgivelserne.

9.8 Inden for lokalplanområdets afgrænsning kan der iøvrigt opsættes diskrete henvisnings-, ordens-, informations- og færdselskilte som er nødvendige for området drift og vedligeholdelse.

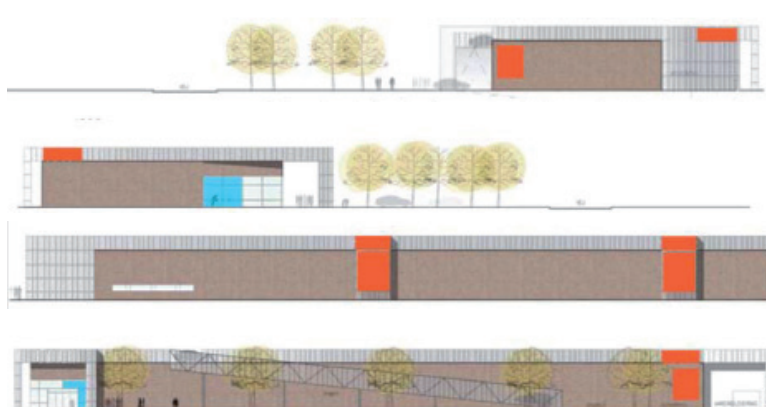
9.9 Skiltning mod det åbne land kan ikke tillades.

9.10 I delområde A må der for hver virksomhed højst opsættes ét facadeskilt med en størrelse på højst 1 m<sup>2</sup>. Indenfor området, som på kortbilag 3 er vist som butiksområde, kan byrådet dog give tilladelse til yderligere facadeskiltning. **Se note i margen side 37.**



Eksempler på lysskilte og belysning.

Note til § 9.10: Såfremt Byrådet giver tilladelse/dispensation til opførelse af ny bebyggelse til parkerings- og butiksformål på matr. 4fg skal der samtidigt tages stilling til fremtidig skiltning på bebyggelsen.



Placering og omfang af skilte på matr. 4fg: Orange: Facadeskiltning. Blå: folie på vindue



Note til § 9.12: Eksempler på facade- og udhængsskilte

9.11 På matr. 4fg kan der fortsat skiltes som vist med blå og orange felter på facadeopstalterne [side 38](#).

9.12 Skiltning på erhverv i boligbebyggelsers stueetager skal indpasses bygningens arkitektur og facaderytme, således at der opnås et harmonisk helhedsindtryk af facadeudtrykket.

- Skilte skal udføres som løse bogstaver og skal enten placeres over butiksvinduet inden for vinduesåbningens dimensioner eller i selve ruden som folie, dog uden at blænde ruden helt af for indblik.
- Der kan endvidere tillades 1 udhængsskilt, såfremt dette ikke er til gene for forbigående og overliggende boliger / erhverv.

Se eksempler på skiltning og belysning i margin [side 37 og 38](#).

9.13 For hver erhvervsvirksomhed i delområde B må der ud mod omgivende veje højst opsættes ét facadeskilt med en max størrelse på 2 m<sup>2</sup>.

9.14 Den eksisterende skiltepylon ud mod Frederikssundsvej, som er vist på kortbilag 5 kan fastholdes med en bredde af højst 2 m og en højde af max 7,5. Der ud over må der ikke opstilles skiltepyloner i området [jf. § 9.6](#).

## § 10. Ubebyggede arealer

### Delområde A

10.1 På de enkelte storparceller skal ubebyggede arealer indenfor randbebyggelsen udformes som åbne, uopdelte gårdrum, i princippet som vist på kortbilag 6. Såfremt storparcellen opdeles med sivegader og tilhørende randbebyggelse, kan friarealerne fremstå som to separate gårdrum.

10.2 Indenfor storparcellens gårdrum skal størstedelen af arealet fremtræde som åbne fællesarealer og kun mindre arealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen må afskærmes som privat have/ terrasse.

10.3 Gårdrummene skal i hovedsagen fremstå som have med græs, beplantning (blomster, træer og buske af fortrinsvist hjemmehørende plantearter, se eksempler § 10.32) og befæstede opholdsarealer. Gårdrummene skal udformes, så der er mulighed for nedsivning og forsinkelse af regnvand. Se eksempel på indretning af gårdrum i margin side 39.

10.4 Indenfor hvert gårdrum skal der etableres opholds-/ legeareal for mindre børn. Legeareal skal indrettes med legeredskaber. Der kan desuden etableres tørreplads, enkelte cykelparkeringer og tekniske anlæg.

10.5 Gårdrummets midte skal friholdes for bebyggelse (legeplads undtaget). Dog kan der i forbindelse med terrænspring indpasses cykelskure m.v. hvor taget fungerer som terrasse i forlængelse af det høje terræn. Se eksempel på Kortbilag 10.

10.6 På den enkelte storparcel skal ubebyggede arealer langs ydersiden af randbebyggelsen fremstå som åbne, halvprivate zoner, der kan indrettes mindre haver, terrasser, overdækkede indgangsparter og cykelparkeringspladser, beplantning og opholdsarealer med bænke, plinte og lignende.

10.7 Arealerne mellem randbebyggelsens facade og vejlinje (kantzonen) skal fremstå med beplantning og gives opholdsmuligheder i tilknytning til bebyggelsens stueetager.

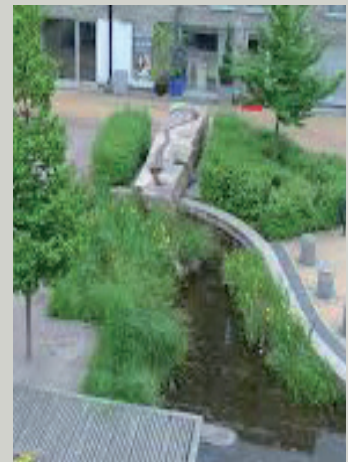
10.8 Terrænspring skal udføres som bløde græsbeplantede skråninger eller med støttemure udformet med kanter i metal eller natursten/beton. Støttemure over ½ m højde skal udformes så der er plads til stenurter, hængeplanter o.lign.

10.9 På storparceller, der støder op til delområde C må der indenfor en afstand af tre meter fra delområde C ikke etableres nogen form for bebyggelse, parkering eller oplag.

10.10 Ved sivegadernes udmunding i den grønne fletning skal der op ad bebyggelsens facader etableres siddemuligheder i form af plinte, bænke eller lignende.

10.11 Afskærmning (hegn, hæk m.v.) omkring private haver/ terrasser må højst være 80 cm høj. Mellem de enkelte private haver/terrasser kan der dog vinkelret ud fra facaden etableres en skærmvæg, som kan være op til 1,80 m høj og 2 m lang.

10.12 Der skal etableres pladsdannelser/byrum, som vist på



Note § 10.3: Referencefotos af gårdrum indrettet med træer, buske mv. og rekreative regnvandselementer som viser den karakter der ønskes opnået med bestemmelsen,



Note § 10.6 - 10.9: Eksempel på blød kantzone hvor niveau-spring udføres med beplantet støttemur udført i metal.

Note til § 10.11: Bestemmelsen har til hensigt at skabe mulighed for, at man kan sidde med ryggen mod en bagvæg og nyde udsigten over landskabet.

Note til § 10.12: Reglerne for hegning om private randarealer gælder både indenfor gårdrummene og på ydersiden af randbebyggelsen.



Eksempel på begrønnede terrasser med trappeanlæg.  
Sans Soucci - Berlin

kortbilag 6. Disse skal hver især udformes, så de fremtræder som visuelt sammenhængende byrum med egen karakter og identitet, hvor belysning, belægning, beplantning og møblering udgør en helhed.

10.13 Indretning af pladsdannelser/ byrum skal ske med multifunktionelt byrumsinventar og løsninger, hvor kunst og design integreres i disse og tilfører det enkelte byrum sin egen karakter, og hvor vand og belysning indgår som kreative elementer.

10.14 Det på kortbilag 6 viste byrum omkring Dronning Dagmars Vej skal udformes, så der gives gode muligheder for at fodgængere kan passere på tværs af både Dronning Dagmars Vej og indkørslen på matr. 4fg. Terrænspring skal således så vidt muligt afvikles med trapper og ramper, mens støttemure, hegn og lignende barrierer skal undgås.

10.15 Byrummet omkring Dronning Dagmars Vej skal særligt nord for Dronning Dagmars Vej indrettes med gode udendørs opholdsmuligheder med mulighed for eftermiddagssol.

10.16 Det terrasserede anlæg mellem den eksisterende bygning på matr. 4fg og Dronning Dagmars Vej skal udformes med trapper og reposer m.v. til færdsel og ophold. Arealer, som ikke skal anvendes til færdsel og ophold skal beplantes med lav og nedhængende beplantning, således at anlægget fremtræder grønt og frodigt.

#### *Udendørs oplag*

10.17 Udendørs oplag må ikke finde sted. Byrådet kan dog tillade, at der etableres udendørs varegårde og udstillingsarealer til butikkerne. Varegårde skal afskærmes visuelt med mur, plankeværk eller med trådhegn/ espalier, som beplantes med slyng- eller klatreplanter, så det fremtræder som en tæt, grøn skærm.

10.18 Udendørs vareudstilling må kun finde sted i butikkernes åbningstid.

10.19 Opstilling af trådhegn og udendørs varegårde på forpladsen af varehusgrunden må ikke finde sted.

#### **Delområde B**

10.20 Det beplantede dige langs s-togsbanen, som er vist på kortbilag 6, skal bevares og fastholdes med sammenhængende træbevoksning. Diget og bevoksningen kan dog gennembrydes i en bredde af 4-6 m til etablering af ny tværgående stiforbindelse som vist på kortbilag 4.

10.21 På matr. gas skal en del af den eksisterende træbeplantning fastholdes til afskærmning af banearealet.



10.22 Mellem ny randbebyggelse og Dronning Ingrid's Vej skal der fastholdes en sammenhængende randbeplantning i form af hæk/ bunddække og opstammede træer eller som sammenhængende, lavt buskads.

10.23 Randarealerne langs Frederikssundsvej skal fremtræde med græs og beplantning i form af træer og/ eller buske samt eventuelt med rekreativt udformede regnvandsanlæg i form af lave, beplantede grøfter og bassiner. Beplantningen skal være åben, så man kan se fra Frederikssundsvej ind i området.

10.24 Skråningsarealerne op mod banen skal så vidt mulig fremstå med græs eller med sammenhængende buskbeplantning af tjørn, slåen eller lignende arter, som modvirker utilsigtet adgang til banearealerne og giver et smukt, sammenhængende udtryk.

10.25 Arealet, som på korbilag 6 er vist som plads omkring rundkørslen på Dronning Dagmars Vej, skal udformes, så det fremtræder som et sammenhængende byrum og en attraktiv ankomst til stationen og Egedal By. Dette kan f.eks. ske ved beplantning, belysning, farvesætning og udsmykning af rundkørslen, jernbanebroen og de umiddelbart tilstødende arealer.

10.26 Der må ikke etableres udendørs oplag eller faste hegn indenfor delområde B. Der kan dog opsættes trådhegn til sikring mod uønsket adgang til banearealerne.

### **Delområde C**

10.27 Det grønne friareal i delområde C skal udformes som en varieret og oplevelsesrig landskabspark, der afgrænser byområdet og skaber en harmonisk overgang ud mod det åbne land.

10.28 Området skal fremstå som et sammenhængende, grønt strøg, i form af ekstensivt drevet græseng med mindre trægrupper og varierende vandelementer. Mindre arealer kan indrettes til særlige funktioner f.eks. legeplads, træningsanlæg, nyttehaver, bålplads m.v.

10.29 Der udlægges areal til regnvandsanlæg i form af grøfter, regnbede og damme/ småsøer m.v. med placering og omfang i princippet som vist på kortbilag 6.

10.30 Skråningsanlæg omkring regnvandssøer må højst gives en hældning på 1:5 (20%) og skal udformes naturligt og landskabeligt, så de får en rekreativ værdi for området. Eventuel beplantning syd og vest for regnvandssøer skal placeres i en afstand til søen, der mindst svarer til beplantningens forventede sluthøjde.

10.31 Overskudsjord fra byggemodningen kan i begrænset omfang indarbejdes i terrænet og anvendes til at modellere landskabet, til afdækning af forurenede jord og til støjafskærmning langs Frederikssundsvej.

*Note til §10.24: Beplantningen skal danne en grøn indramning af området, men skal af hensyn til trygheden i området samtidigt være åben for indkig og passage til de bagved liggende arealer.*



*Eksempel på lyskunst under bro - Langebro i København.*

Note § 10.32: Hjemmehørende plantearter fremmer biodiversiteten og er særligt godt for insekter. Danmark fører lister over hjemmehørende plantearter (Europæiske) og arter som er invasive og dermed skal undgås såsom fx. Bjørneklo som skader plantelivet.

Note til §11.3  
De primære udendørs opholdsarealer omfatter som minimum de arealer, som kræves anlagt efter §3.11.

Ataner eller terrasser mod støjbelastede arealer kan kun indgå ved beregning af det nødvendige udendørs opholdsareal, hvis de kan støjsikres, f.eks. ved etablering af glasskærm.

10.32 Der må kun plantes træer og buske af hjemmehørende danske arter, som for eksempel: Stilkeg/vintereg, Røn, Lind, Skovfyr, Løn, Bøg, Hæg, Slåen, Tjørn, Hunderose, Vildæble Hassel, hylde og fuglekirsebær.

## § 11. Støj og vibrationer

11.1 Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger m.v.) skal holdes i en afstand af mindst 25 m fra nærmeste spormidte på s-togs banen.

11.2 Boligbebyggelse, som opføres ud mod Dam Holme, Dronning Dagmars Vej, Dronning Ingrid's Vej eller Frederikssundsvej, skal opføres på en måde, som sikrer, at de vejledende grænseværdier for støj, som fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje kan overholdes i bebyggelsens opholdsrum.

11.3 Bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer må ikke placeres indenfor støjbelastede arealer langs Dam Holme, Dronning Dagmars Vej eller s-togsbanen, med mindre der etableres støjafskærmning som sikrer, at miljøstyrelsens vejledende grænser for trafikstøj og støj og vibrationer fra jernbaner kan overholdes.

11.4 Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra trafikstøj skal overholdes på boligernes udendørs opholdsarealer og på boligernes primære indendørs opholdsarealer ved åbne vinduer. Facader/vinduer skal udføres med passende støjisolering, ligesom udendørs opholdsarealer skal indrettes hensigtsmæssigt i forhold til støjgrænseværdierne.

## § 12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før der er etableret de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand jf. § 6.1 - 6.3.

12.2 Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug, før følgende forhold er sikret:

- Der er etableret de til ejendommen nødvendige udendørs opholdsarealer jf § 3.10 og de ubebyggede arealer er anlagt jf §§ 10.1 - 10.14
- Der er anlagt de for ejendommen nødvendige veje, stier og passager jf §§ 5.1 - 5.9
- Der er etableret de for ejendommen nødvendige overkørsler og parkeringspladser til biler og cykler jf §5.14 - 5.21.
- Der er etableret overdækket areal til storskrald jf § 3.9.

12.3 Ny bebyggelse indenfor det på kortbilag 3 viste butiksområde må desuden ikke tages i brug før de til ejendommen hørende byrum/ ubebyggede arealer er etableret i overensstemmelse

med § 10.15 - 10.17.

12.4 Ny bebyggelse i delområde B må ikke tages i brug før følgende forhold er sikret:

- De ubebyggede arealer indenfor ejendommen er etableret i overensstemmelse med § 10.22 - 10.24
- Der er etableret de for ejendommen nødvendige veje i overensstemmelse med §§ 5.25 - 5.26
- Der er etableret de for ejendommen nødvendige stier i overensstemmelse §§ 5.28 - 5.31
- Der er etableret de for ejendommen nødvendige parkeringspladser i overensstemmelse med § 5.35- 5.36.

12.5 Ny bebyggelse i lokalplanområdet generelt må ikke tages i brug før det ved dokumentation er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på udendørs- og indendørs opholdsarealer kan overholdes jf. § 11.1 - 11.4

### **§ 13. Ophævelse af lokalplan**

13.1 Ved den offentligt bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 70 ophæves lokalplan 46 i sin helhed.

### **§ 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., med mindre 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 tilsatandsservitutter, der er uforenelige med planen.

14.7 Ved lokalplanen overføres arealer, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage til byzone. Det betyder, at ejeren (efter planlovens § 47 a) inden 4 år kan kræve arealet overtaget af byrådet mod erstatning. Det er dog en betingelse, at arealet fortsat bruges til landbrug m.v. på det tidspunkt, det kræves overtaget.

#### Midlertidige retsvirkninger

14.8 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.

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

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

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

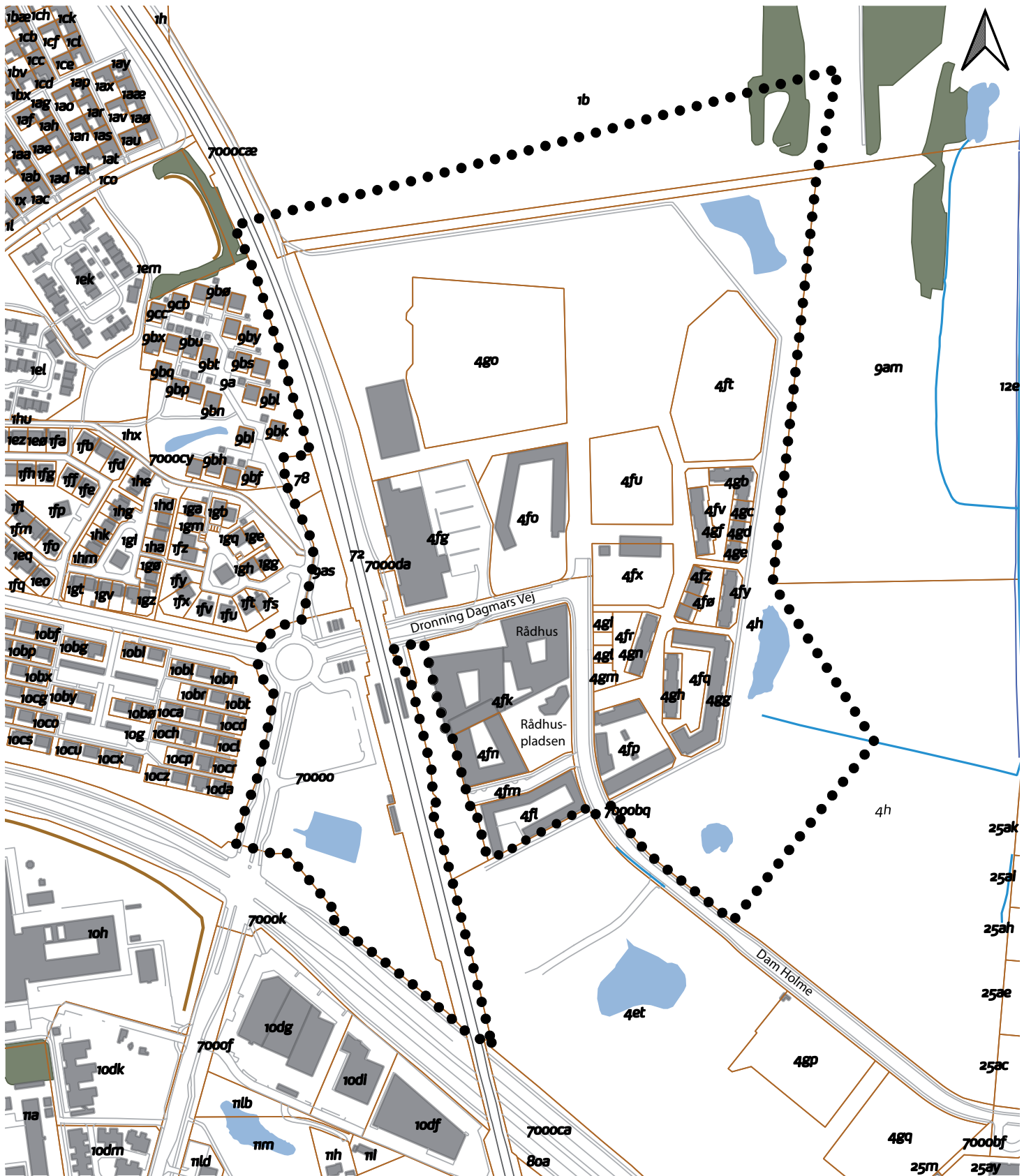
### **Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Egedal Byråd den 30. november 2022

Lokalplanforslaget vil være i offentlig høring fra den 20. december 2022 til den 24. januar 2023.

Vicky Holst Rasmussen  
Borgmester

Ellen Hvidt Thelle  
Direktør



Signaturforklaring

- Planafgrænsning
- Bygninger
- Matrikelskel
- Vejkant
- Jernbane
- Skov
- Dige
- Vandløb
- Sø

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

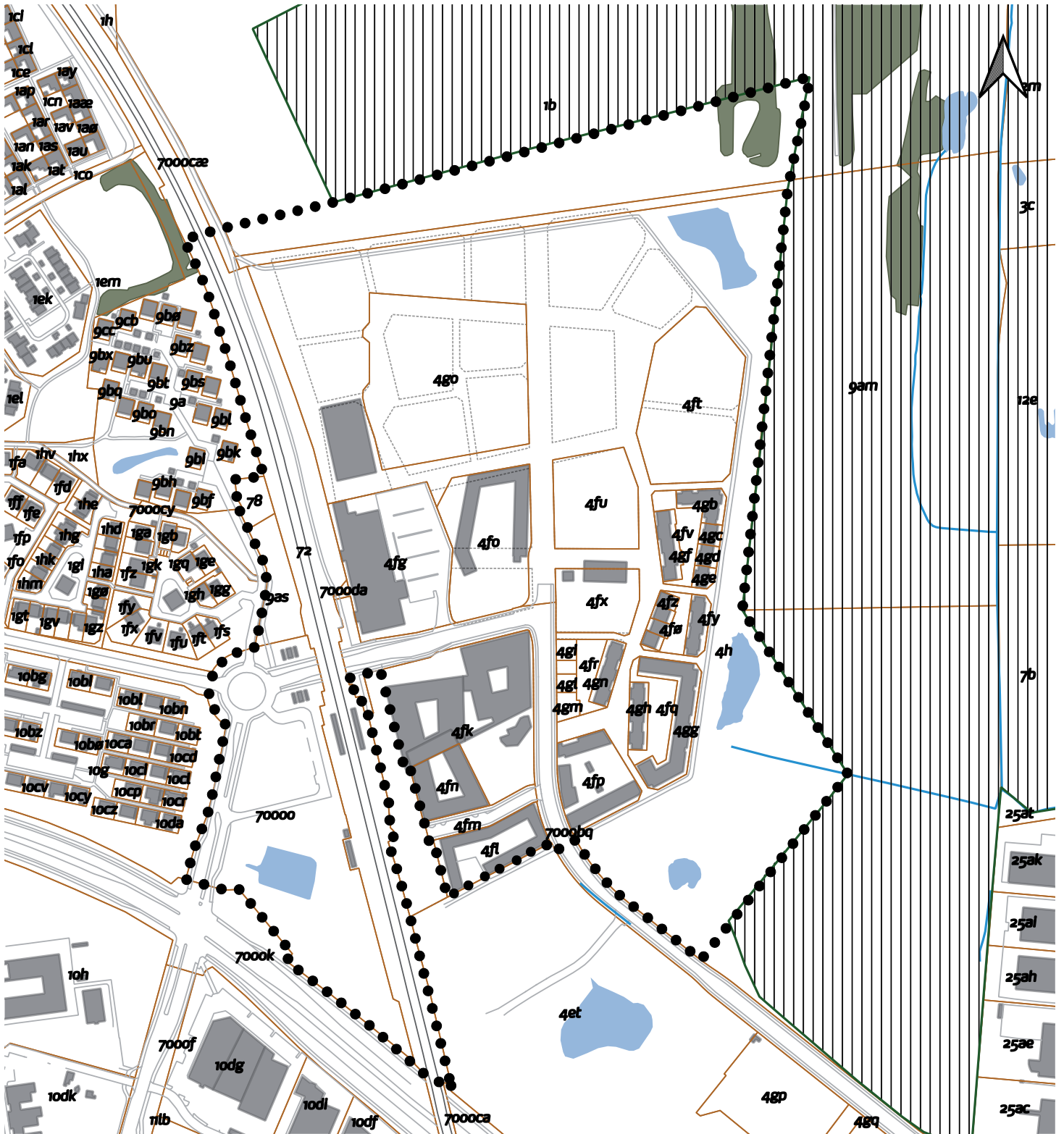
Lokalplan 70 - Egedal By, Stationsområdet

Målestok 1:4000

0 75 150 m







### Signaturforklaring

- ny-planafgrænsning
- ▭ Matrikelskel
- Vejkant og jernbanespor
- Bygning
- ▭ Storparcel med opdeling
- ▭ Landzone

### Kortbilag 2 - Zonestatus og udstykning

Lokalplan 70 Egedal By, Stationsområdet

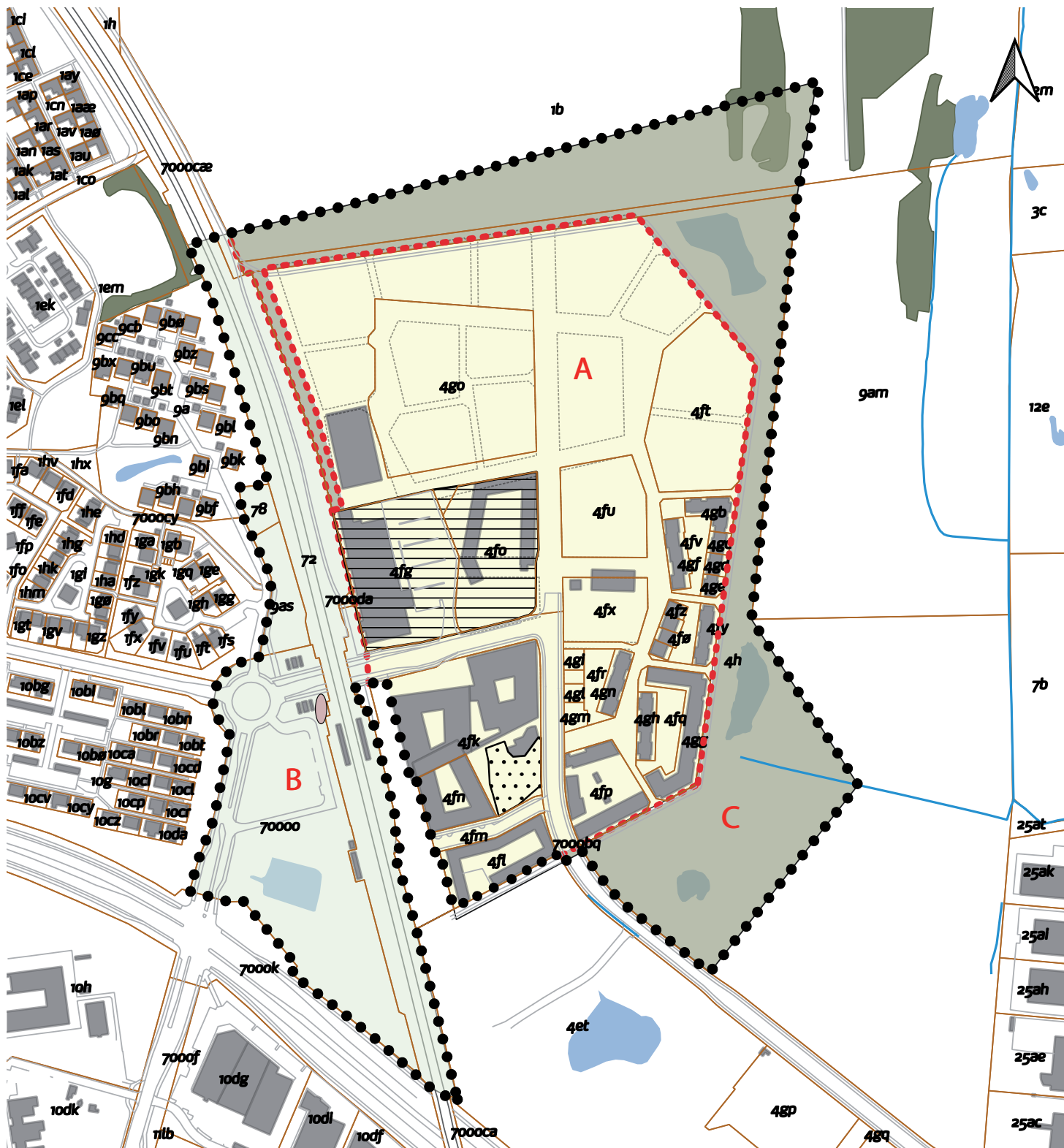
Målestok 1:4000

0 75 150 m









### Signaturforklaring

- ny-planafgrænsning
- delområder-ny
- Vejkant
- Vejstruktur
- Jernbane
- Bygninger
- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C
- Butiksområde
- Stadepladser og events
- Rådhuspladsen
- Mobile stadepladser v. Stationen

### Kortbilag 3 - Anvendelse og delområder

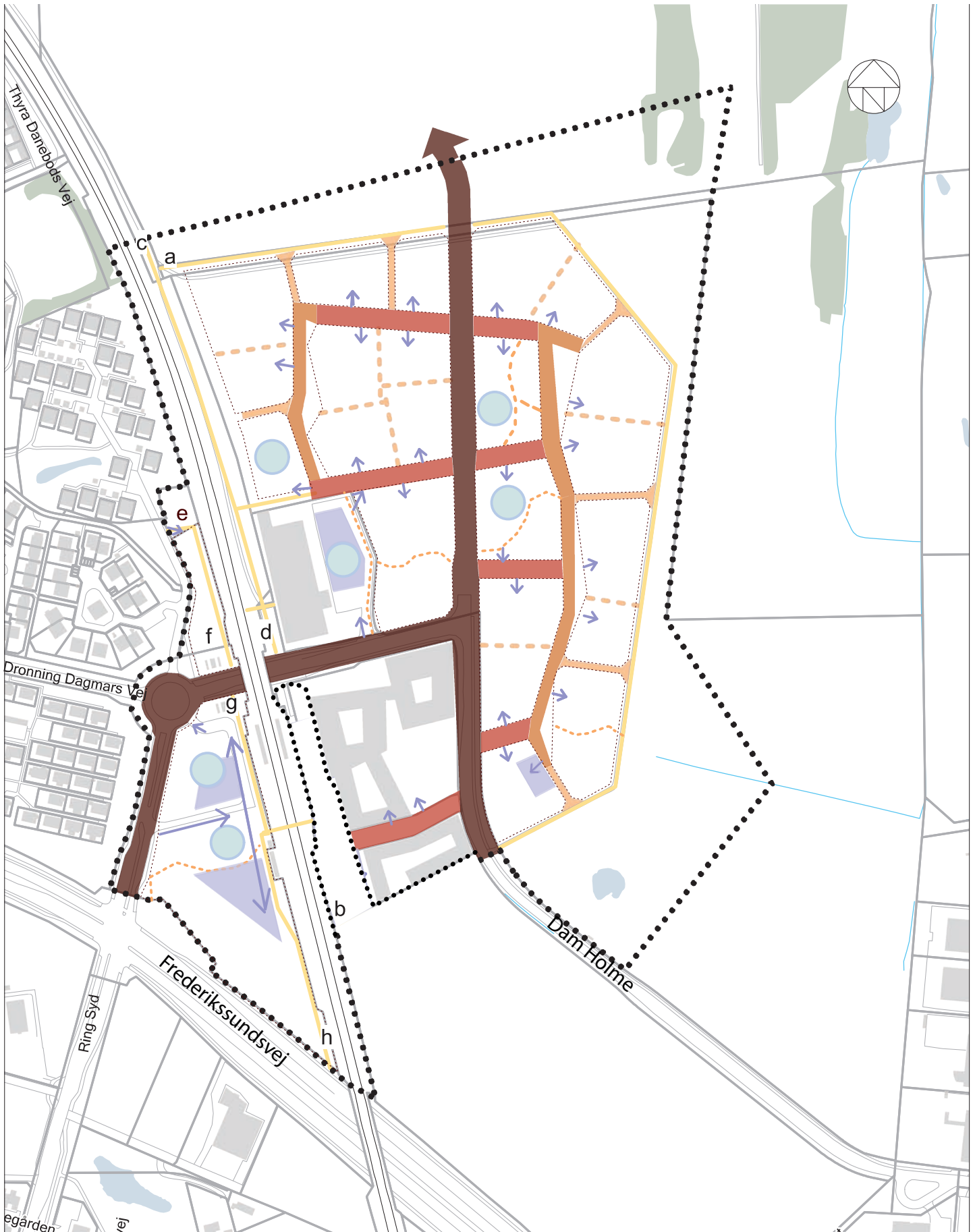
Lokalplan 70 Egedal By, Stationsområdet

Målestok 1:4000

0 75 150 m





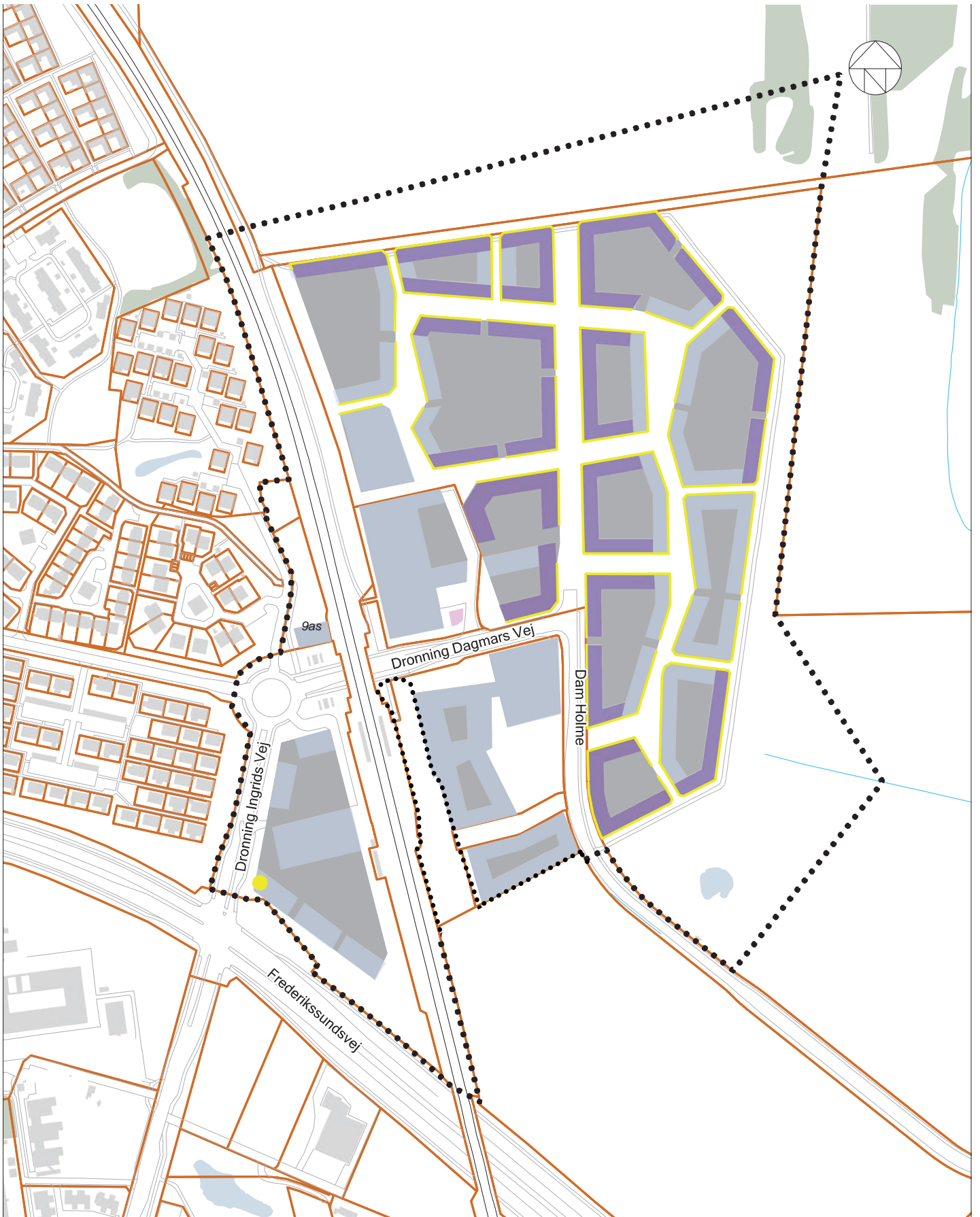


Kortbilag 4 - Veje, stier og parkering  
Lokalplan 70 - Egedal by - stationsområdet

Målestok: 1:4000

0 75 150 m





- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- 9as Matrikelnummer
- Byggefelt
- Byggefelt pavillon
- Randbebyggelse 2-6 etager
- Randbebyggelse 3-6 etager
- Facadelinje
- Skiltepylon

**Kortbilag 5 - Bebyggelsesstruktur**  
 Lokalplan 70 - Egedal by - stationsområdet

Målestok: 1:4000

0 75 150 m







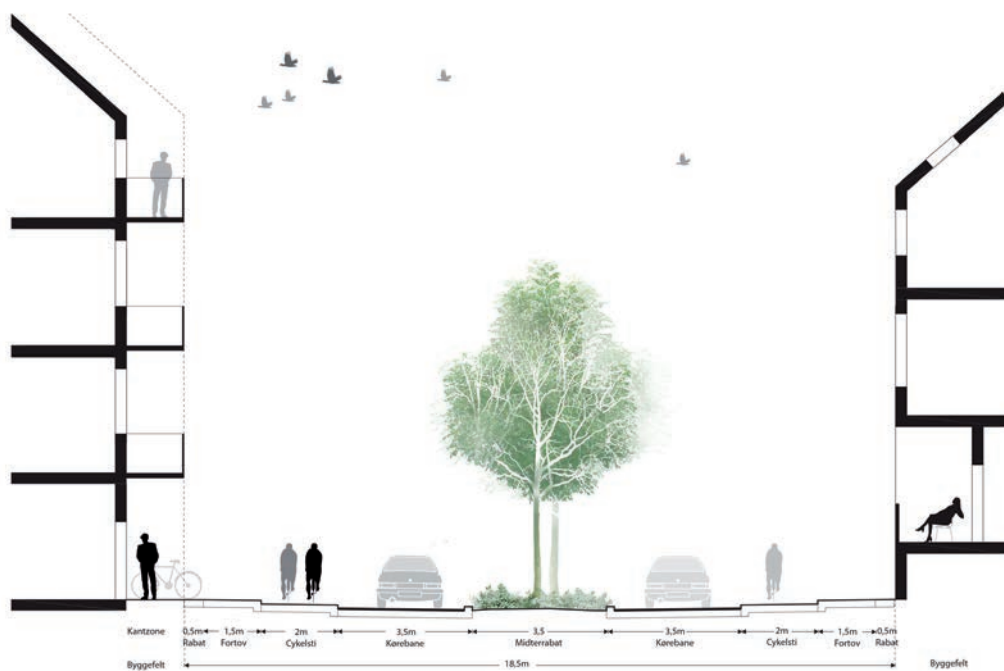
- Lokalplanens afgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- ..... Storparcel/ delstorparcel
- Randbebyggelse
- Regnvandsanlæg
- Parkering på terræn
- Plads/ byrum
- Gårdrum
- Randbeplantning
- Offentlige grønne arealer
- Beplantet dige

**Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer**  
**Lokalplan 70 - Egedal by - stationsområdet**

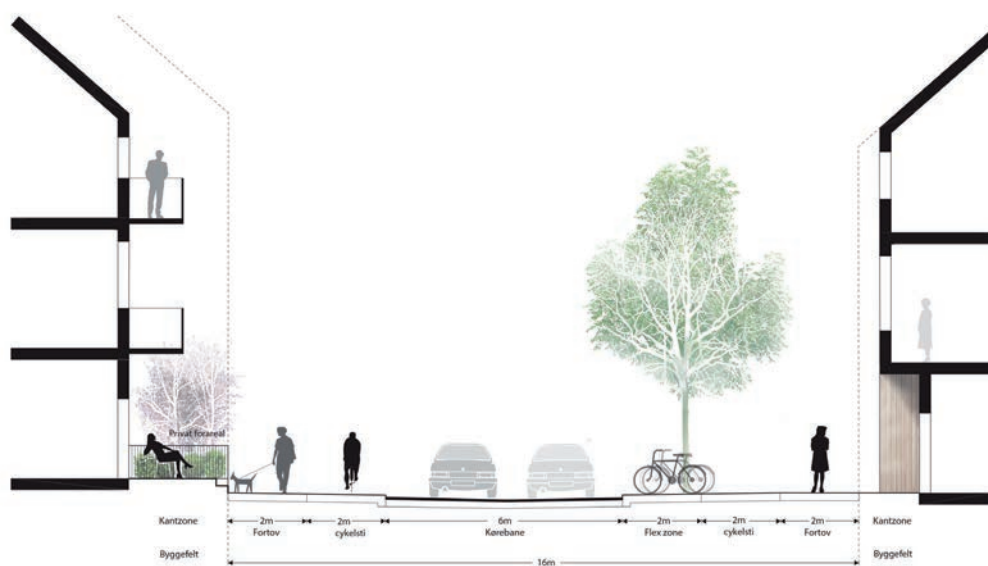
Målestok: 1:4000  
 0 75 150 m







Principsnit i hovedgaden



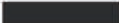
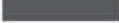




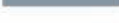

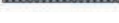



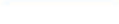









Principsnit i bygade

Bilag 7 - principsnit i gader  
 Lokalplan 70 Egedal By,  
 Stationsområdet

# Kortbilag 8 - Principper for belægningsplan (signaturer)

Lokalplan 70 Egedal By, Stationsområdet

## Signaturforklaring:

	Kørebane, Dam Holme, asfalt	30 mm AB 50 mm GAB 0 90 mm GAB I 250 mm SG II 380 mm BL II
	Kørebane, Bygade, asfalt	30 mm AB 50 mm GAB 0 70 mm GAB I 250 mm SG II 300 mm BL II
	Klinker, Kvartergade	75 mm Klinker 30 mm Afretningslag 245 mm SG II 350 mm BL II
	Klinker, Sivegade/Plads	75 mm Klinker 30 mm Afretningslag 245 mm SG II 250 mm BL II
	Cykelsti	25 mm PA 50 mm GAB 0 305 mm SG II 200 mm BL II
	Cykelsti - overkørsel*	25 mm AB 100 mm GAB I 255 mm SG II 200 mm BL II
	Fortov	70 mm Fortovsfliser 30 mm Afretningslag 350 mm SG II 200 mm BL II
	Fortov	100 mm kørefliser 30 mm Afretningslag 320 mm SG II 200 mm BL II
	Fortov - overkørsel*	100 mm Kørefliser/Bordursten 70 mm Grusbeton 200 mm Betonplade 200 mm SG II 200 mm BL II
	Plantebed	500 mm Muld
	Rabat på Amaliestien	50 mm muld og græs 200 mm SG II 250 mm BL II
	Flexzone	100 mm Chaussesten 30 mm Beton 250 mm SG II 200 mm BL II
	Chaussesten	100 mm Chaussesten 50 mm Beton 330 mm SG II 380 mm BL II
	Regnbed	500 mm filtermuld
	Overkørsel - Amaliestien/Sivegader	15 mm OB 55 mm GAB I 180 mm SG II 250 mm BL II
	Regulering ved Amaliestien	Regulering af grus
	Regulering ved Amaliestien	Regulering af muld + græssåning
	Asfaltrampe, 300 ‰	
	Støttemur	
	Taktilbelægning	3rk. Chaussesten i beton - med undtagelse langs kantsten sættes de i afretningsgrus
	Ledelinje i fortov	1rk. Chaussesten i afretningsgrus
	Linjedræn	

	Nedgravet affaldsløsning
	Belysning
	Træ, Tn, se planteliste
	Opmærksomhedsfelt
	Retningsfelt
K12	Kantstenslysning 12 cm
K10	Kantstenslysning 10 cm
K7	Kantstenslysning 7 cm
K5	Kantstenslysning 5 cm
K3	Kantstenslysning 3 cm
K0	Kantstenslysning 0 cm
	Matrikelskel
	Nyt skel
	Byggelinje
	Etape I
	Etape II
	Lokalplansgrænse





## Noter:

Ubenaævnte mål er i m.  
Kantstendykninger ved færdselsarealerne sker over en afstand på 2 m  
Kantstendykninger ved LAR-bed henvises til LAR tegninger  
\*) Overkørsler fra Bygader over fortov og cykelsti til Dam Holme

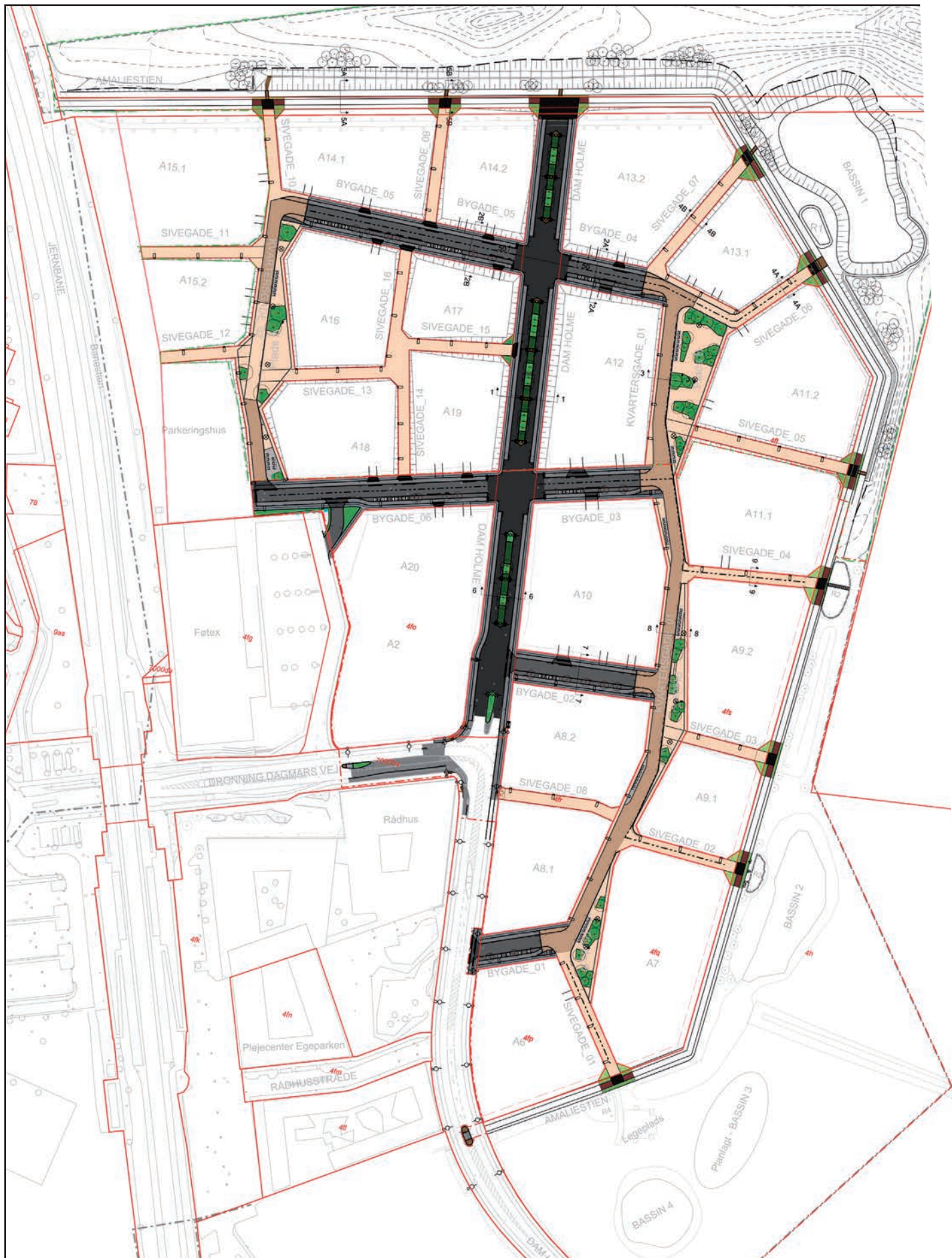
## Henvisninger:

Normaltværsnit - EBELI\_K28\_H3\_AX\_N01.0 - N04.0  
Normaltværsnit - EBELI\_K28\_H3\_A1\_N05.0  
Detailtegning - EBELI\_K28\_H5\_A2\_N01.0  
Detailte - EBELI\_K30\_H5\_A2\_N01.0  
LAR - EBELI\_K30\_H5\_A2\_N01.0  
Pladser - EBELI\_K02\_H1\_N01 - N04

C								
B	Tilretning efter notat 05 fra Egedal Kommune							NBU RISW 14.05.2020
A	Tilretning efter kommentering fra Egedal Kommune							NBU RISW 03.02.2020
Rev.	Beskrivelse							Revideret Kontrol Dato

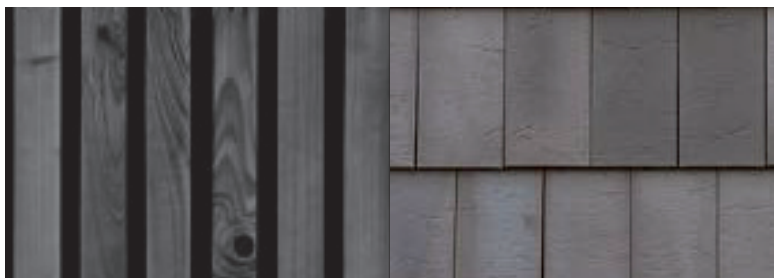
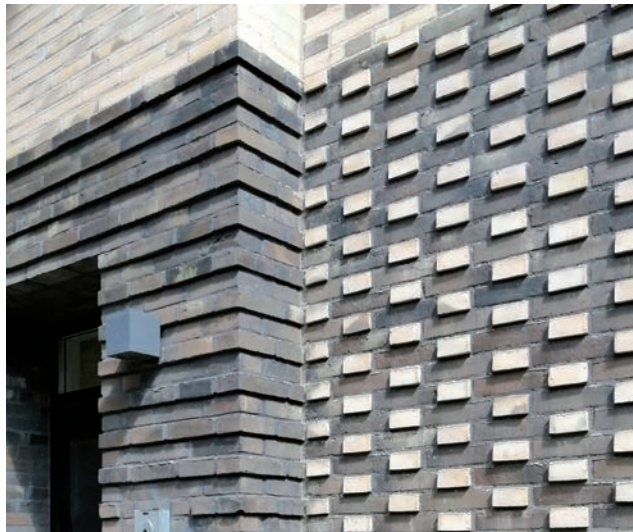
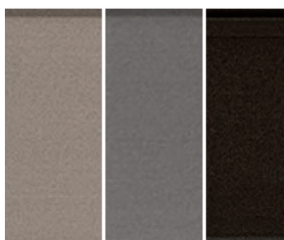
 <b>Egedal Kommune</b>		Dronnings Dagmars Vej 200 3650 Østlykke Telefon: 72 59 60 00 E-mail: kommune@egekom.dk	
Projekt: <b>Egedal by, Stationsområdet - Etape II</b>			
Emne: <b>Belægningsplan, fase 2                  Hovedprojekt</b>		Projektid: 3691900054	Kotesystem: DVR90
		Målestoford: 1:1000	Rev.: B
Dato: 18.12.2019	Projektleder: CMER	Projektansvar: NIBU	Tegner: EMHA
		Kontrol: RISW	Godkendt: LBEN
ORBICON / WSP		BOGL APS	
		 	
			

T:\Projekter\3692019\3691900054 - Egedal Kommune - Byggesedning Egedal By Stationsomr\077\_Govern\K28\_Vej og afkøring\GE003\_Hovedprojekt\_01\Tegninger\Fase 2\EBEX\_K28\_H1\_A2\_N05.0 - Belægningsplan.dwg



Kortbilag 8 - Principper for belægningsplan  
Delområde A

Lokalplan 70 Egedal By, Stationsområdet



**Materialer facader:**

Tegl, træ, beton, facadeplader, glas, metal

**Belægninger:**

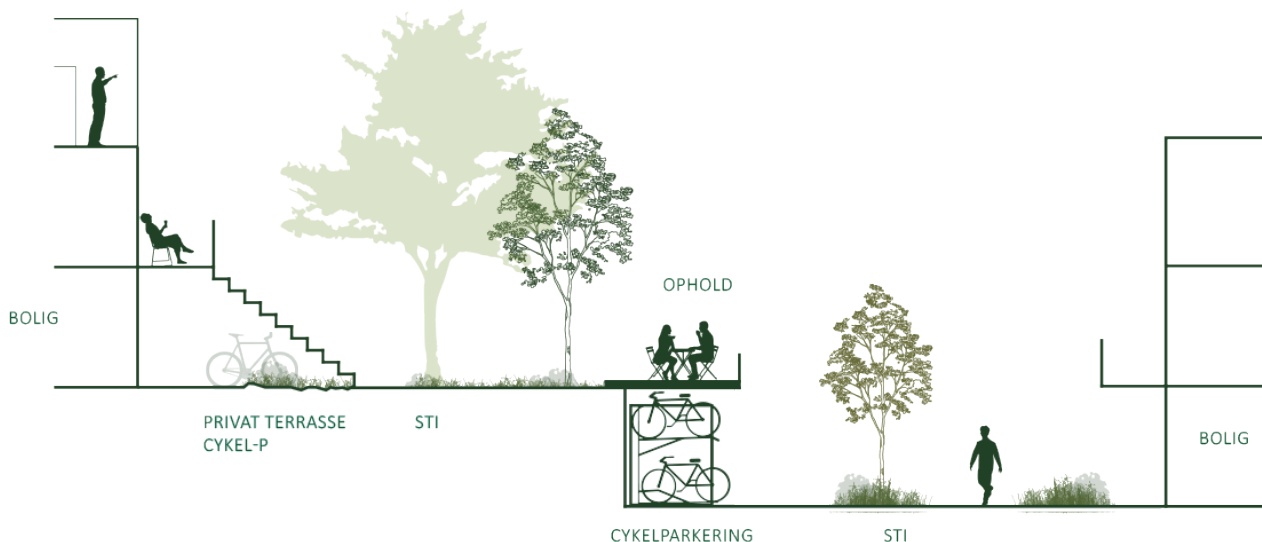
Teglklinker, natursten, beton, asfalt (større færdselsveje), grus, metal (riste) se hvor på kortbilag 8.

**Farver:**

jordfarver (rød, grøn, blå, sand, gul, brun, grå), sort og hvid samt en blanding af disse.

Kortbilag 9 - Materiale, farveholdning udseende

Lokalplan 70 Egedal By, Stationsområdet



### **Principper for cykelparkering i konstruktion:**

Principperne for cykelparkering i konstruktion skal tænkes kreativt, og må gerne have en multifunktionel anvendelse.

Tegningen herover viser her hvordan cykelparkering kan placeres under trapper eller i konstruktion som er integreret i terrænspring, således at cykelskurets tag udgør et opholdsareal i gårdrummet. Cykelstativet kan med fordel udføres i 2 etager, for at frigøre plads i gårdrum.

F.eks. kan cykelstativer i 2 etager placeret under halvtage langs gavle også være en mulighed som kan frigøre mere plads i gårdrummet.

Ligledes kan cykelparkering indrettes i stueetager i tilknytning til trapperum eller andre fælles faciliteter og adgangsveje som vist på billedet nedenfor, hvor cykelparkering er indrettet i stueetagen og delvist med plads i portrum.



Kortbilag 10 - Principper for cykelparkering integreret i gårdrum og bebyggelse

Lokalplan 70 Egedal By, Stationsområdet



[www.egedalkommune.dk](http://www.egedalkommune.dk)

**Egedal Kommune**  
**By, Kultur og Fritid**

Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke  
Tlf. 72 59 60 00

[planafdelingen@egekom.dk](mailto:planafdelingen@egekom.dk)

# Bekendtgørelse

## Forslag til Lokalplan 70 – Egedal By, Stationsområdet

Byrådet i Egedal Kommune har den 30. november 2022 vedtaget at fremlægge ovenstående planforslag i offentlig høring.

Planen kan ses på kommunens hjemmeside [egedalkommune.dk](http://egedalkommune.dk).



Områdeafgrænsning lokalplan 70

### Forslag til Lokalplan 70 for Egedal By, Stationsområdet

Lokalplan 70 er en videreførelse og justering af bestemmelser fra hidtil gældende lokalplan 46. Lokalplan 70 supplerer med enkelte nye bestemmelser om bl.a. boligstørrelser, cykelparkering og storskrald skal integreres i randbebyggelsen, mere kantzoner langs gadefacader, fælles tagterrasser som supplerer friarealer samt bestemmelser for fællesskabende byrumsaktiviteter på Rådhuspladsen og i byrum mellem husene. Desuden muliggøres en mindre glaspavillon til udvalgsvarer eller publikumsorienteret serviceerhverv ved Føtex. Planen indeholder mere detaljerede bestemmelser om skiltning og krav til arkitektur og belægninger for at sikre et bedre administrationsgrundlag ved udbud og fremadrettede ændringer i området. Ændringer af bestemmelser fra lokalplan 46 til lokalplan 70 fremgår med rød skrift i planforslaget.

### Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen er vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Byrådet har derfor besluttet, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Resumé af screeningen samt uddybning af afgørelsen fremgår af planens redegørelse side 22.

## Høring og politisk behandling

Planen er i offentlig høring i perioden 20. december 2022 - 24. januar 2023.

Synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser skal sendes skriftligt til [planafdelingen@egekom.dk](mailto:planafdelingen@egekom.dk) eller:

Egedal Kommune  
By, Kultur og Fritid  
Byplan og Byggesag  
Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke

Høringssvar skal være kommunen i hænde inden høringsperiodens udløb.

## Borgermøde

Der afholdes borgermøde om planen den 17. januar 2022, kl. 18:30 – 20:00 på Egedal Rådhus i Byrådssalen.

## 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 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives senest den 17. januar 2022.

Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://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.