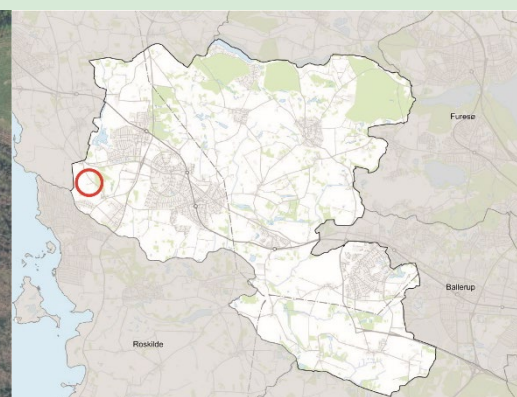
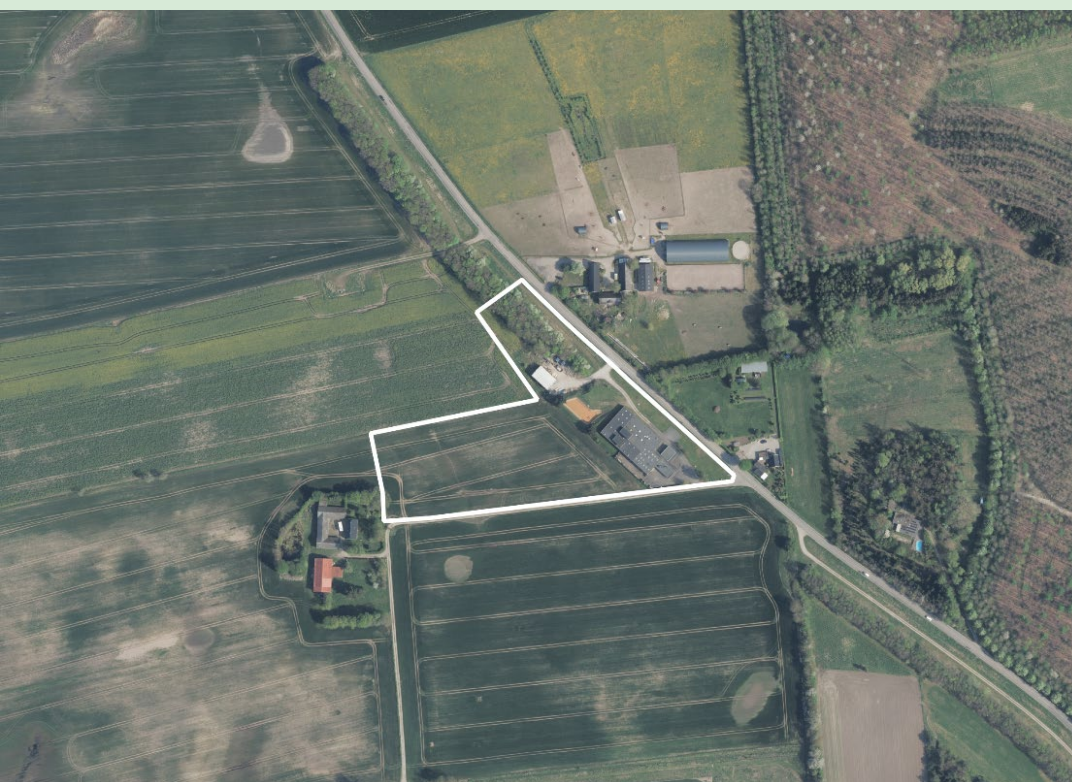




LOKALPLAN

087



Vedtaget
26. november 2025

Svestrup

Svestrup vandværk

**Egedal
Kommune**



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan for den fremtidige udvikling af et geografisk afgrænset område i kommunen.

Der skal altid udarbejdes lokalplan, inden der foretages væsentlige ændringer af et område, f.eks. større bygnings- eller anlægsarbejder. Lokalplan udarbejdes også, når det er nødvendigt for at kommuneplanen kan gennemføres, eller når kommunen ønsker at sikre en særlig udvikling i et område.

Lokalplaner er opbygget af en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel samt kortbilag. Redegørelsen er en beskrivende tekst mens bestemmelsesdelen er udformet som lovtekst.

Lokalplanens bestemmelser er bindende for grundejerne i området. Det betyder, at ny anvendelse, bebyggelse eller andre ændringer i lokalplanområdet, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Byrådet kan dog dispensere til mindre betydende afvigelser fra planen.

Lokalplanen medfører ikke handlepligt og nuværende, lovlige forhold i området kan fortsætte uændret, uanset hvad der står i lokalplanen. Inden byrådet kan vedtage en lokalplan, skal der udarbejdes et lokalplanforslag, som sendes i offentlig høring 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.....	3
Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanens område og zonestatus	4
Områdets udvikling	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning.....	10
Tilladelser fra andre myndigheder	18
Miljøvurdering	18
Bestemmelser	20
§ 1. Formål med lokalplanen.....	20
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	20
§ 3. Områdets anvendelse	20
§ 4. Udstykning.....	21
§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold	21
§ 6. Forsyning og tekniske anlæg	22
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9. Skiltning og reklamering	25
§ 10. Ubebyggede arealer	25
§ 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	27
§ 12. Bonusvirkning og dispensationer	27
§ 13. Servitutforhold	27
§ 14. Retsvirkninger	27
Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	28
Kortbilag 1.....	29
Kortbilag 2.....	30
Kortbilag 3.....	31
Bilag 4.....	32

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Novafos ønsker at opføre et nyt vandværk på Svestrupvej 19, da det eksisterende Ølstykke vandværk på ejendommen er utidssvarende.

Ved at opføre et nyt vandværk på arealet kan Novafos udnytte den eksisterende underjordiske infrastruktur, som forsyner det nuværende vandværk og binder området sammen med den øvrige vandforsyning i Nordsjælland. Foruden det underjordiske forsyningsnetværk har Novafos i dag driftsfaciliteter i tilknytning til Ølstykke vandværk. Styring og drift kan derfor videreføres fra det eksisterende Ølstykke vandværk til det nye vandværk, hvilket gør det muligt at opretholde vandforsyningen, indtil det nye værk står færdigt.

Lokalplanområdet omfatter det eksisterende vandværk samt en del af Svestrupvej 21, hvor Novafos i dag har en lagerbygning.

Vandværket består af en filtersal, som indeholder de tekniske funktioner, en mandskabsdel til personale, som skal betjene vandværket samt delvist nedgravede funktioner i form af teknikrum og vandtanke. Omkring vandværket skal der etableres beplantning med fokus på biodiversitet, som bidrager til indpasning af vandværket i det samlede landskabsbillede.

Det skrånende terræn udnyttes til delvist at sænke bygningen, så den følger terrænet så meget som muligt. Vandværkets vandtanke og teknikrum dækkes med overskudsjord fra byggeriet som en del af den landskabelige bearbejdning.

Lokalplanen udlægger et byggefelt til en ny vandværksbygning med et samlet etageareal på ca. 1500 m², hvoraf ca. 500 m² udgøres af et nedgravet teknikrum. Byggefeltets udstrækning muliggør desuden en senere udvidelse af vandværket på ca. 1000 m² for at imødekomme evt. skærpede krav til vandmængder og vandkvalitet i fremtiden.

I tilknytning til byggefeltet udlægges et areal, som er tiltænkt en række delvist nedgravede vandtanke, der indgår i vandrensningsprocessen på værket. Arealet til tankene udgør ca. 2500 m².

Da den fremtidige vandbehandlingsproces kræver store frihøjder, kan vandværket opføres med en bygningshøjde i op til kote 25 (DVR90) svarende til ca. 10 meters højde på det højeste punkt.

Vandværkets facader skal opføres i tegl, cortenstål eller med træbeklædning. Ubebyggede arealer, udover veje og parkering, skal fremstå som natur med fokus på biodiversitet.

Lokalplanen sikrer desuden nedrivning af det eksisterende Ølstykke vandværk, når det nye Svestrup vandværk er i drift og leverer vand til forbrugerne.

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,5 ha beliggende umiddelbart nordvest for Svestrup og ca. 1,2 kilometer sydvest for Ølstykke.

Lokalplanens område omfatter matr.nr. 8k, Svestrup By, Ølstykke, samt del af matr.nr. 8l, Svestrup By, Ølstykke.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Svestrupvej og mod nord er et beplantet læhegn. Mod syd, vest og nordvest ligger lokalplanområdet ud mod det åbne land med kuperet landbrugsjord og en landejendom mod vest. Lokalplanområdet ligger ca. 5 km fra hver af de tre S-togsstationer Stenløse st., Egedal st. og Ølstykke st.

Der er ingen eksisterende lokalplan for området, som er beliggende i landzone.

Områder forbliver med denne lokalplans vedtagelse i landzone.



Lokalplanen afgrænses som vist på fotoet, samt på kortbilag 1.

Områdets udvikling

Arealerne inden for planområdet har tidligere været anvendt som agerjorde i tilknytning til den nærliggende gård, Stagsager. I 1966 er Ølstykke vandværk opført på den del af planområdet, som grænser op til Svestrupvej i planområdets østlige side.

I forbindelse med frastykning af arealer til vandværket er der ligeledes etableret et beplantningsbælte nord for værket, som løber parallelt med Svestrupvej.

Eksisterende forhold

Den østlige del af planområdet anvendes i dag til driften af det eksisterende Ølstykke vandværk, som forsyner dele af Novafos' forsyningsområder. Den vestlige del af planområdet udgør markarealer i omdrift.

Planområdet ligger i et bølget morænelandskab med sandblandet lerjord. Terrænet skråner ned mod Værebros Å samt Roskilde Fjord, og imod vest og syd skråner terrænet mod Jyllinge. Lokalplanområdet ligger tæt på et lokalt højdepunkt i morænelandskabet.

Terrænet i planområdet falder jævnt fra kote ca. 20 (DVR90) i den østligste del af området og ned mod en naturlig lavning i kote ca. 11 umiddelbart nordvest for planområdet.

Det eksisterende vandværk er opført i 1966 med facader i gule mursten og stålplader med lodrette inddelinger ved vinduer og døre. Bygningen er opført med fladt tag og to rejste karnapper på tagfladen. Bygningen har et samlet areal på 1.456 m².

Området omkring selve vandværket består af et parkerings- og manøvreareal i asfalt og grus samt et græsareal med tre store og karakterfulde solitære birketræer. Mellem vandværket og Svestrupvej ligger et græsareal som en bred grøn bræmme.

Umiddelbart nordøst for vandværket ligger et maskinhus på 167 m², som anvendes til opbevaring og service af driftsmateriel. Maskinhuset er opført som let konstruktion med facader og saddeltag i stålplader.

Mellem det eksisterende vandværk og maskinhuset ligger et slamkoncentreringsbassin.

Øvrige arealer inden for planområdet udnyttes til landbrug og fremstår derfor uden beplantning.

I den nordlige del af lokalplanområdet, umiddelbart nord for maskinhuset er der et bredt og tætbeplantet læhegn med store træer.

Lokalplanens indhold

Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et nyt vandværk, der lever op til nutidens behov på baggrund af viden om rensning af vand samt krav til hygiejnestandarder. Det nye vandværk skal erstatte det nuværende Ølstykke Vandværk, som er beliggende inden for planområdet.

Formålet med lokalplanen er ligeledes at tage hensyn til værkets mulighed for at imødekomme fremtidige krav til vandrensning.



Eksisterende Ølstykke Vandværk



Maskinhus



Slamkoncentreringsbassin

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.



Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Se principsnit af vandværksbygningens indpasning i landskabet på bilag 4.

Ankomsten til bygningen sker på den højeste del af grunden, hvor bygningen fremstår i én etage. Placeringen sikrer muligheden for niveaufri adgang til ankomstområdet ved den eksisterende parkeringsplads.

Den tekniske del af anlægget (filtersalen) ligger i forlængelse af mandskabsbygningen, og udnytter det naturlige fald i terrænet til at opnå større frihøjde i bygningen uden at forstyrre udsigten fra Svestrupvej. Vandtankene i anlægget placeres længere mod vest i forlængelse af procesafsnittet. Disse dækkes med jord og vil visuelt indgå i det bølgende landskab, der karakteriserer området.

Bebyggelsen inden for byggefeltet A opføres med en maksimal højde op til kote 25 (DVR90). Mindre tekniske installationer som ventilationsafkast, der indgår i driften af vandværksbygningen eller klimaanlæg i mandskabsbygningen medregnes ikke i bygningshøjden.

Foruden byggefeltet til vandværksbygningen udlægger lokalplanen et byggefelt B til et maskinhus, som kan anvendes i den løbende drift af vandværket. Byggefeltet er udlagt med samme placering som det eksisterende maskinhus, som ligger der i dag.

Ved opførelsen af et nyt maskinhus skal dimensioner afspejle den eksisterende bebyggelse, som ligger på stedet ved planens udarbejdelse. Højden på ny bebyggelse inden for byggefelt B må således ikke overstige 8,5 meter målt fra et fastsat niveauplan.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facaden på vandværksbygningen skal understøtte en tydelig markering af funktioner ved brugen af forskellige facadematerialer for hhv. filtersalen og mandskabsfaciliteterne. Valget af facadematerialer bidrager samtidig til at reducere bebyggelsens visuelle fremtræden i landskabet.

Filtersalen, som er den nordligste del af vandværket og indeholder den tekniske del af vandrensingsprocessen, opføres med facader i tegl eller skærmtegl i røde, rødbrune eller lyse, gule nuancer, som skaber en visuel reference til det eksisterende Ølstykke Vandværk.

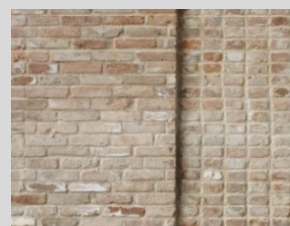
Den sydlige del af bygningen indeholder værkets mandskabsfaciliteter. Facader på mandskabsafsnittet opføres med træbeklædning eller paneler i cortenstål, som har en taktil overflade med naturlige farvevariationer, der markerer den menneskelige dimension i bygningen. For at afspejle de lokale farvenuancer i landskabet kan træfacaderne på mandskabsbygningen fremstå i træets naturlige farve eller bejdset i brune eller sorte nuancer.

Teknikrum og vandtanke nedgraves delvist og dækkes af jord, som over tid vil fremstå med engbeplantning og på den måde indgå i det omkringliggende landskab.

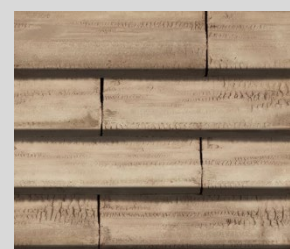
Ved opførelsen af et nyt maskinhus til at understøtte driften af værket skal bygningen fremstå med facader, som afspejler facadeudtrykket på vandværkets mandskabsbygning. Til facaderne skal derfor anvendes ubehandlede trælameller, stålplader i røde og brunlige jordfarver eller skærmtegl i varme nuancer.



Referencefotos træfacader



Referencefoto facade af genbrugstegl



Referencefoto facader af cortenstål og skærmtegl

Ubebyggede arealer

Det landskabelige greb har til formål at understøtte det eksisterende landskab og samtidig indpasse de tekniske anlæg i det naturlige terræn. De ubebyggede arealer omkring vandværket, som ikke omfatter parkerings- og manøvrearealer, henligger derfor overvejende som åbne græs- og engarealer.

For at skabe en variation i det beplantningsmæssige udtryk beplantes brinkerne omkring regnvandsbassinet i planområdets vestlige del med spredt lav beplantning, som kan højne de naturmæssige kvaliteter i området.

Langs Svestrupvej etableres mindre grupper af beplantning, supplerer den eksisterende beplantning på den modsatte side af vejen og skaber en sammenhæng med det eksisterende beplantningsbælte nord for planområdet.

Etablering af beplantning inden for planområdet skal understøtte de lokale biologiske kvaliteter. Ny beplantning skal udgøre hjemmehørende arter, som er naturligt forekommende i den geografiske beplantningszone, som planområdet er beliggende i.

Naturligt hjemmehørende arter:

- Ask, *Fraxinus excelsior*
- Arvbøg, *Carpinus betulus*
- Asp, Bævre-, *Populus tremula*
- Benved, *Euonymus europaeus*
- Birk, Dun-, *Betula pubescens*
- Birk, Vorte-, *Betula pendula*
- Bøg, *Fagus Sylvatica*
- Eg, Stilk-, *Quercus robur*
- Eg, Vinter-, *Quercus petraea*
- El, Rød-, *Alnus glutinosa*
- Elm, Storbladet, *Ulmus glabra*
- Fyr, Skov-, *Pinus sylvestris*
- Hassel, *Corylus avellana*
- Havtorn, *Hippophae rhamnoides*
- Hvidtjørn, Almindelig, *Crataegus laevigata*
- Hvidtjørn, Engriflet, *Crataegus monogyna*
- Hyld, Almindelig, *Sambucus nigra*
- Hæg, Almindelig, *Prunus padus*
- Kirsebær, Fugle-, *Prunus avium*
- Lind, småbladet – *Tilia cordata*
- Løn, Spids- *Acer platanoides*
- Navr, *Acer campestre*
- Pil, Femhannet, *Salix pentandra*
- Pil, Grå-, *Salix cinerea*
- Pil, Selje-, *Salix caprea*
- Røn, Selje-, *Sorbus intermedia*
- Æble, Vild, *Malus sylvestris*

I den vestlige del af området opbygges terrænet, da vandværkets vandtanke delvist skal nedgraves for blandt andet at mindske værkets

visuelle fremtræden i landskabet. Tankene overdækkes med overskudjord fra udgravninger til både værket og vandtankene. Tilsvarende bearbejdes terrænet omkring det eksisterende Ølstykke vandværk for at skabe en mere naturlig og blød overgang fra den eksisterende bebyggelse og til det nye vandværk.

I bearbejdningen af landskabet over og omkring tankene tilstræbes det, at de naturlige landskabskonturer respekteres og forstærkes, så overdækningen af tankene ikke fremstår som tekniske skrånninger. Tilsvarende skal vandets naturlige strømningsveje opretholdes, så overfladevand kan løbe mod de naturlige lavninger i det omkringliggende landskab.

Trafik

Da vandværket ikke er permanent bemandedt, vil trafikken til og fra området udgøre ca. 10-20 ture om måneden med en driftsperson i personbil. Derudover vil der ca. 1-2 gange om måneden ankomme en slamsuger via den nordlige overkørsel og tømme slamkoncentrerings-tankene.

Parkerings- og manøvrearealer skal indrettes til kørsel med lastbiler. Som følge af den begrænsede trafik til og fra området kan parkerings- og manøvrearealer udføres med asfaltbelægning eller permeable belægninger, som muliggør nedsivning af vand fra arealerne. Øvrige arealer omkring vandværket, der indrettes som brandveje, kan udføres med græsarmering.

Den forventede trafik til og fra værket betyder, at der indrettes minimum seks parkeringspladser i tilknytning til vandværkets mandskabsfaciliteter, hvoraf én parkeringsplads dimensioneres og indrettet til handicap-køretøjer af hensyn til den almene tilgængelighed. Parkeringspladserne er tiltænkt driftspersonale og evt. besøgende på vandværket. For at understøtte omstillingen til elektriske drivmidler indrettes to af parkeringspladserne med ladestander til elbiler.

Håndtering af regnvand

Lokalplanen udlægger et areal til etablering af anlæg til håndtering af regnvand fra planområdet.

Regnvandshåndteringen udformes som et åbent bassin, der omgives af spredt beplantning på bassinets brinker. Beplantningen skal bidrage til, at bassinet kan opnå en højere naturværdi og ikke fremstå som et teknisk anlæg i det åbne land.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Formålet med dette afsnit er at vurdere, hvordan lokalplanen forholder sig til anden lovgivning og planlægning.

Landsplandirektiver

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet er beliggende i det øvrige hovedstadsområde, (Landområde). Lokalplanområdet er ikke stationsnært.

Området ligger ikke indenfor Fingerplanens bykiler eller grønne kiler. Fingerplan 2019 udpeger dog en arealreservation til ny motorvej samt ny overordnet pendlercykelsti 350 m nordøst for lokalplanområdet. Denne udpegning er ikke af betydning for lokalplanen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

Planstrategi 2023

Planstrategi 2023 er den overordnede strategi for Egedal Kommunes fysiske udvikling. Planstrategien sætter rammen for den revision af kommuneplanen, som Byrådet skal gennemføre frem mod kommuneplan 2025.

Planstrategien skaber sammenhæng mellem Byrådets ambition om at: "Skabe verdens bedste hverdag for Egedals borgere" og den konkrete fysiske planlægning, der skal til for at realisere ambitionen.

Lokalplanen vurderes at leve op til målsætningerne i Planstrategien, da planlægning for et nyt vandværk er med til at sikre rammerne for den fremtidige forsyningsinfrastruktur i kommunen.

Kommuneplan

Retningslinjer

Lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2025.

Skovrejsning (uønsket)

Planområdet ligger i sin helhed indenfor et område med uønsket skovrejsning, som skal friholdes for skovrejsning. Der planlægges ikke for skovrejsning på lokalplanområdet, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning.

Økologiske forbindelser

Planområdet ligger i sin helhed indenfor en større økologisk forbindelse, og der må ikke foretages ændringer, der overskærer de økologiske forbindelser som spredningskorridorer.

Området i dag fremstår som landbrugsjord og teknisk anlæg og har dermed ikke en naturmæssig værdi som spredningskorridor.

Vandværkets vandtanke bliver delvist gravet ned og dækket med jord, så det fremstår som en del af landskabet, for på den måde fortsat at kunne understøtte den økologiske forbindelse som spredningskorridor. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser.

Kulturværdier

Planområdet ligger som helhed inden for område med værdifuldt kulturmiljø omkring Tangbjerg/Værebro Å. Kulturværdierne knytter sig særligt til oldtidsfund og dermed handler udpegningen primært om potentielle fund i jorden. Derfor skal der ifm. gravearbejde tages hensyn til dette. Se i øvrigt afsnit om museumsloven på s. 16. Lokalplanen vurderes på den baggrund at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for kulturhistoriske bevaringsværdier.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i landzone og er omfattet af kommuneplanens rammeområde nr. T-19, som udlægger arealet til tekniske formål. Lokalplanafgrænsningen følger rammeområdets afgrænsning.

Kvalitetskrav i byudviklingen

I Kommuneplan 2025 er der oplistet en række kvalitetskrav, der fungerer som pejlemærker ved byudvikling. Pejlemærkerne er opdelt i temaerne: arkitektonisk kvalitet og sammenhæng, materialer og genanvendelse, byrum, bynatur og grønne områder samt mobilitet og tilgængelighed. Under hvert tema er der en række retningslinjer.

Det nye vandværk ved Svestrup forholder sig til stedets topografi og placerer sig sådan, at det både har en tilstedeværelse, men også træder i baggrunden for områdets natur.

Den tilbagetrukne placering på grunden lader bygningen udnytte det naturlige fald, der er på grunden. Samtidig giver faldet en funktionel opdeling af den lejlighedsvis tunge trafik, der knytter sig til driften mod nord, på den lavtliggende del af grunden og den lette trafik mod syd, på den del af grunden, der i dag forbinder til Svestrupvej via en eksisterende markvej. Der opstilles i den forbindelse to ladestandere ved nyetablerede P-pladser.

Vandværket henvender sig mod Svestrupvej med en mandskabsbygning beklædt i træ i en enkelt etages højde. Det moderne vandværk åbner op for indkig til filtreringsteknikken og giver hermed et indblik for interesserede forbipasserende i, hvordan drikkevand håndteres.

Vandværkets placering på grunden tager hensyn til minimeret skyggepåvirkning og udgør ikke en skyggegene for naboer eller andre brugere af området.

Bygningen vil på afstand markere sig i samme formsprog og afdæmpede materialitet som det eksisterende Ølstykke Vandværk. Der vil være en tydelig markering af ankomst, og det bliver nemt at aflæse, hvordan vandværket fungerer som arbejdsplads og som et vigtigt led i den infrastruktur, der udgør vores fælles vandforsyning.

Byggeriet udføres i velkendte robuste materialer, der patinerer smukt. Der anvendes ikke forurenende materialer, som involverer risiko for udvaskning af stoffer til vandmiljøer såsom zink, kobber eller bly.

Værkets vandtanke er delvist nedgravede og delvist dækket af et jordlag, der fremhæver det bølgende landskab. Jorddækket og resten af grunden beplantes med hjemmehørende arter og vil forøge biodiversiteten i lokalplanområdet.

Tage benyttes til bæredygtighedstiltag jf. byrådsbeslutning af den 25. juni 2025. Bæredygtighedstiltagene sker ved at der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til genanvendelse af regnvand til toiletskyl, medmindre tagene er beplantede og/eller der etableres solenergianlæg på tagene.

Jorden, der benyttes til at dække tankene, er ligeledes regnet med i opretholdelsen af den lokale jordbalance, idet der graves ud til kælder og delvis nedgravede tanke.

Eksisterende træer på grunden bevares så vidt muligt og erstattes ved behov. Der beplantes derudover på grunden i stedets egenart.

Det nye vandværk ved Svestrup vil opleves som en naturlig opgradering af det eksisterende vandværk på grunden, med tilføjelsen af en genoprettet natur. Det nye vandværk udfører en for samfundet vigtig funktion, der lever op til nutidige krav og viden, åbner for indblik for forbigående og finder et samspil mellem landskabet og bygningens funktion.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Planlægning for inddragelse af nye arealer i byzone eller nye anlæg i landzone i kystnærhedszone kræver særlig begrundelse.

Lokalplaner i kystnærhedszonen skal derfor ledsages af en redegørelse for påvirkningen af kystlandskabet og med en særlig begrundelse for bebyggelse på mere end 8,5 m.

Placeringen af det nye vandværk er afhængig af den omfattende eksisterende forsyningsinfrastruktur omkring det eksisterende Ølstykke vandværk inden for rammeområdet. Svestrup vandværk beliggende indenfor kystnærhedszonen har dermed en funktionel begrundelse.

Rammeområdet er beliggende delvist bag eksisterende bebyggelse (Jyllinge) og sammen med landskabets konturer og den eksisterende beplantning betyder det, at anlægget ikke forventes at ville kunne ses fra kysten og dermed ikke har en visuel påvirkning af oplevelsen af kystlandskabet.

Det eksisterende terræn, hvor vandværket placeres, varierer fra kote ca. 14-17 (DVR90) og lokalplanen muliggør bebyggelse op til kote 25 (DVR90). Der er udarbejdet visualiseringer af det planlagte anlæg med henblik på at kunne bestemme anlæggets synlighed fra kystlandskabet.



Oversigtskort, der viser den position i landskabet som visualiseringer af planens dispositioner lavet ud fra.



Anlægget er markeret med rød streg en smule til højre for midten af billedet.

Visualiseringen viser at landskabets konturer og den eksisterende beplantning betyder, at anlægget ikke vil kunne ses fra kysten.

Planlægningen for bebyggelse op til kote 25 (DVR90) inden for planområdet er derfor ikke i strid med de landskabelige hensyn, som varetages med planlovens udpegning af kystnærhedszonen.

Planlægning i landzone

Lokalplanområdet fastholdes i landzone, hvor det som udgangspunkt kræver landzonetilladelse at udstykke, opføre ny bebyggelse eller ændre anvendelse af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer.

Lokalplanen har bonusvirkning, hvilket betyder, at den på visse områder og for nærmere beskrevne anlæg træder i stedet for landzonetilladelse (tilladelser efter planlovens §35).

Når lokalplanen er endeligt bekendtgjort, skal der således ikke længere søges om og gives landzonetilladelse til følgende arbejder/ændringer indenfor lokalplanområdet:

- Terrænregulering ifm. med byggemodning og overdækning af drikkevandstanke.
- Etablering af regnvandsbassin med henblik på at sikre muligheden for håndtering af overfladevand inden for planområdet.
- Opførelse af ny bebyggelse til vandværksfunktioner herunder fritliggende maskinhus og øvrige tekniske anlæg, som er nødvendige for at opretholde forsyningssikkerheden.
- Etablering af parkeringsanlæg der er i overensstemmelse med lokalplanen.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag primært fra en asfalteret vejadgang fra Svestrupvej ved den sydlige afgrænsning af planområdet. Det er dog muligt at køre ind på området fra en nordlig vejadgang via en ny, asfalteret vej.

Planområdet er beliggende umiddelbart sydvest for den planlagte udbygning af Frederikssundsmotorvejen (3. etape). Lokalplanen omfatter ikke arealer, der har betydning for det planlagte vejprojekt.

Energi og Varmeforsyning

Planområdet er ikke omfattet af den gældende varmforsyningsplan for Egedal kommune.

Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af alternative varmforsyningsanlæg herunder varmepumper til opvarmning af mandskabsfaciliteter og arbejdsområder. Desuden muliggør lokalplanen, at der kan opsættes solceller på bygningernes tagflader som et supplement til det primære energiforbrug.

Drikkevand og grundvand

Hele Egedal Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor der i planlægningen skal tages særligt hensyn for at undgå forurening af grundvandet. Lokalplanområdet ligger ligeledes indenfor følsomt indvindingsområde (NFI) og knap 100 m vest for et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Planområdet er i dag forsynet med drikkevand fra Ølstykke Vandværk. I fremtiden vil lokalplanområdet være forsynet fra Svestrup Vandværk, som på sigt kommer til at overtage vandforsyningen fra Ølstykke Vandværk.

Spildevand, regnvand og klimatilpasning

Den del af lokalplanområdet, der omfatter matr.nr. 8k og 8l, er i dag omfattet af Spildevandsplan 2024-2032 for Egedal Kommune, delområde S1A, der fastlægger at lokalplanområdet er spildevandskloakeret.

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan bliver der udarbejdet et tillæg til Spildevandsplan 2024-2032, som fastlægger at hele lokalplanområdet skal spildevandskloakeres.

Regnvand afledes i dag til det eksisterende slamkoncentreringsbassin samt ved nedsivning på terræn. Der er ikke udfordringer med oversvømmelse af lokalplanområdet, da det ligger højt i terræn på en lokal forhøjning. Der er heller ikke kortlagt arealer indenfor lokalplanområdet med risiko for oversvømmelse.

Der er sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som kortlægger vandets strømningsveje og vurderer mulige metoder for håndtering af regnvand lokalt. Som led i dette arbejde er der udført nedsivningstests inden for planområdet for at vurdere mulighederne for at etablere en bassinløsning til opsamling og nedsivning af regnvand.

Testresultaterne har vist, at jordbunden er egnet til nedsivning og lokalplanen udlægger derfor areal til regnvandshåndtering på terræn.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering reguleres af den gældende affaldsbekendtgørelse samt Egedal Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Støj

Egedals Kommuneplan 2025 fastlægger, at virksomheder og støjende anlæg kun må etableres, udvides eller ændres, hvis det dokumenteres, at virksomheden kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i forhold til eksisterende eller planlagt støjfølsom anvendelse. Det planlagte vandværk ligger tæt på boliger ved Svestrupvej nr. 16, 17, 18 og 20.

Anlægget er imidlertid meget støjsvagt, og støj vil primært komme fra trafik til og fra værket. Da trafikken til og fra området er minimal, vil støjpåvirkningen være begrænset. Det vurderes derfor, at der ikke er risiko for, at det kommende vandværk vil medføre støj ud over de tilladte støjgrænser, da de eksisterende driftsaktiviteter vil fortsætte som hidtil.

Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

De nærmeste fortidsminder er Langhøj og Rundhøj, der dateres tilbage til stenalderen, og som ligger ca. 1 km nordvest for planområdet.

Grundet afstanden vurderes planforslagene ikke at have en påvirkning på fortidsminderne eller deres omgivelser.

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses og fundet anmeldes til Roskilde Museum.

Umiddelbart vest for planområdet ligger et beskyttet dige i skel mellem matr.nr. 80 og 8a, Svestrup by, Ølstykke.

Lokalplanen vil ikke påvirke diget.

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

Naturbeskyttelsesloven

Planområdet omfatter ikke naturtyper som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3.

Skovbyggelinje

Størstedelen af planområdet er omfattet af skovbyggelinjen.

Indenfor skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse. Der er placeret både vej, læhegn og bebyggelse mellem skovbrynet og det nye vandværk. Herudover placeres det nye vandværk længere fra skovbrynet end det eksisterende vandværk, der nedrives. Det vurderes, at skovbrynet ikke bliver væsentligt påvirket.



Planområdets afgrænsning er vist med hvid signatur

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som ligger ca. 1,4 km vest for planområdet.



Planområdets afgrænsning er vist med hvid signatur

Grundet afstand og planens karakteristika vurderes det, at planen ikke vil medføre en påvirkning af Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Da der tidligere er observeret hhv. skimmelflagermus og troldflagermus i området, er der sideløbende med lokalplanen foretaget en levestedsundersøgelse af vandværket samt de omkringliggende træer og skurbygninger for at vurdere, om området egner sig som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Undersøgelsen konkluderer, at vandforsyningsanlægget, skurbygningen og de omkringliggende træer ikke har strukturer eller hulheder, der gør dem egnede for flagermus i forbindelse med deres dagsrast. Det vurderes derfor at området omkring anlægget, ikke udgør noget vigtigt habitat for flagermus, hvorfor den økologiske funktionalitet for flagermus, kan opretholdes ved en realisering af lokalplanen.

Lokalplan 087 vurderes dermed ikke at have væsentlig negativ påvirkning på de internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter, herunder beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-dyrearters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder.

Tilladelser fra andre myndigheder

Naturbeskyttelsesloven

Da planområdet ligger inden for skovbyggelinjen, forudsætter realiseringen af lokalplanens dispositioner, at der meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens §17 om skovbyggelinjen er derfor indarbejdet i lokalplanens bestemmelser og meddeles i forbindelse med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.

Dispensationen begrundes med at oplevelsen af det skovbryn, som skovbyggelinjen skal sikre, i forvejen er gemt bag det eksisterende Ølstykke vandværk samt et eksisterende beplantningsbælte og boliger langs Svestrupvej. Dispensationen begrundes desuden med at det eksisterende Ølstykke vandværk rives ned når det nye vandværk er i drift, og at det nye vandværk er placeret lavere i terrænet og opføres med et mindre fodaftryk end det eksisterende værk.

Den visuelle fremtræden af det fremtidige værk vil derfor have en reduceret indvirkning på oplevelsen af skovbrynet i forhold til den eksisterende vandværksbygning.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening på lokalplanområdet.

Overskudsjord fra anlæg af vandværket, forventes at kunne udnyttes direkte inden for planområdet som en del af den landskabelige bearbejdning og indpasning af bebyggelsen i landskabet samt til at dække de nedgravede vandtanke i tilknytning til værket. Der må som udgangspunkt ikke tilkøres jord til området.

Miljøvurdering

I henhold til Lovbekendtgørelse 2023-01-03 nr. 4 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter 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 Egedal Kommune vurderet, at lokalplanen ikke medfører så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes miljøvurdering af planen.

Afgørelse

Lokalplanen udarbejdes inden for vandforvaltning og fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser jf. miljøvurderingslovens bilag 2, pkt 10m -

"Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand". Lokalplanen har en begrænset størrelse (2,5 ha) set i forhold til kommunens samlede areal. Planen åbner ikke mulighed for en anvendelse, som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlaget for et sådant område.

Egedal Kommune vurderer derfor, at planen er omfattet af §8, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 4 af 3. januar 2023, "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (Miljøvurderingsloven). Der skal derfor kun gennemføres en miljøvurdering, hvis en SMV-screening af planen viser, at planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. §8, stk. 2, nr. 1 i miljøvurderingsloven.

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

Bestemmelser

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

§ 1. Formål med lokalplanen

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at sikre mulighederne for at udbygge anlæg til den almene vandforsyning i Nordsjælland ved at muliggøre opførelsen af et nyt vandværk med tilhørende servicebygninger og bassiner.
- at fastlægge principper for beplantning og bearbejdning af landskabet med henblik på at sikre at landskabet bearbejdes, så det fremstår naturligt og ikke som et teknisk anlæg.
- at sikre nedrivning af det eksisterende vandværk, når det ikke længere er nødvendigt for at sikre den almene vandforsyning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8k Svestrup by, Ølstykke samt del af matr.nr. 8l Svestrup by, Ølstykke.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ifm. den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

2.3

Lokalplanen tillægges bonusvirkning, så den i medfør af planlovens § 15, stk. 4 erstatter de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35 stk. 1 til dispositioner nævnt i §§ 5, 6, 8, 9 og 10.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til tekniske anlæg i form af vandværk med tilhørende servicebygninger og nedgravede tanke herunder anlæg til regnvandshåndtering.

§ 4. Udstykning

4.1

Området kan ikke udstykkes.

§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1

Vejadgang til området skal ske fra Svestrupvej via to overkørsler som vist på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges interne vej- og parkeringsarealer som vist i princip på kortbilag 2.

5.3

Vej- og parkeringsarealer skal indrettes til kørsel med tunge køretøjer og anlægges med asfalt, belægningssten eller anden permeabel belægning.

5.4

Brandveje og vendeplads som går ud over de viste vej- og parkeringsarealer på kortbilag 2 skal anlægges med græsarmering.

5.5

Arealer hvor der sker håndtering, af- og pålæsning af råvarer og kemikalier til brug for vandrensingsprocessen skal etableres med tæt og ikke-permeabel belægning med henblik på at forhindre nedsivning af overfladevand fra arealerne.

Parkering

5.6

Der skal anlægges min. 6 parkeringspladser i tilknytning til bebyggelsen.

5.7

Mindst én af parkeringspladserne jf. § 5.6 skal dimensioneres til handicap-køretøjer.

5.8

Mindst to parkeringspladser skal etableres med ladestandere til el-biler.

§ 6. Forsyning og tekniske anlæg

6.1

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til genanvendelse af regnvand til toiletskyl, medtmindre tagene er beplantede og/eller der etableres solenergianlæg på tagene.

Regnvandshåndtering

6.2

Der udlægges arealer til regnvandshåndtering som vist i princip på kortbilag 2.

6.3

Åbne anlæg til regnvandshåndtering skal udformes med organiske former, som fremmer mulighederne for, at anlæggene kan opnå naturmæssige kvaliteter.

6.4

Anlæg til regnvandshåndtering skal etableres med spredt lav beplantning på brinkerne, som kan bidrage til de naturmæssige kvaliteter.

6.5

Kanterne på anlæg til lokal håndtering af regnvand skal udføres med en maksimal hældning på 1:5.

6.6

Ved etablering af bassiner til nedsivning af regnvand skal disse etableres som beplantede lavninger.

Solenergi

6.7

Solenergianlæg skal fortrinsvist etableres på bebyggelsens tagflader eller facadepartier.

6.8

Ved etablering af solenergianlæg på tage med hældning skal anlægget integreres i eller ligge parallelt med tagfladen og med overkant højst 15 cm over tagfladen.

Solenergianlæg skal placeres som et samlet rektangulært felt på tagfladen og skal i deres helhed fremstå sorte eller i tagets farve.

6.9

Ved etablering af solpaneler på facader skal solpaneler fremstå som en integreret del af facaden.

Note til §6.2

Det skal opnås tilladelse fra de relevante myndigheder, herunder vandløbslovens §6.

Note til § 6.3

Regnvand kan alternativt håndteres i faskine på egnet placering.

Note til § 6.4

Ved etablering af beplantning omkring anlæg til regnvandshåndtering skal der tages hensyn til mulighederne for anlæggets drift og vedligehold.

Note til § 6.7: Placering af solpaneler på terræn er ikke omfattet af bonusvirkning og forudsætter, at der indhentes særskilt landzonetilladelse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens placering

7.1

Vandværkets filtersal, mandskabsbygning og nedgravet teknikrum skal placeres inden for byggefelt A som vist i princip på kortbilag 2.

7.2

Inden for byggefelt B, som vist på kortbilag 2, kan der opføres et maskinhus til driften af Svestrup vandværk.

7.3

Indenfor byggefelt C, som vist på kortbilag 2, kan der placeres fremtidige udvidelse, hvis det bliver nødvendigt ved evt. skærpede krav til vandmængder og vandkvalitet.

Bebyggelsens omfang

7.4

Mandskabsbygning mod syd skal fremstå som én etage.

7.5

Vandværkets filtersal og mandskabsbygning indenfor byggefelt A må have et etageareal på maks. 1500 m².

7.6

Maskinhus inden for byggefelt B må have et etageareal på maks. 175 m².

7.7

En udvidelse af vandværket inden for byggefelt C må have et samlet bygningsfodaftrek på maks. 1000 m².

7.8

Bygningshøjden for bebyggelse inden for byggefelt A og C må ikke overstige kote 25 (DVR90).

7.9

Bebyggelse inden for byggefelt B må ikke overstige en højde på 6,5 meter ud fra et fastsat niveauplan.

7.10

Nedgravet teknikrum placeres inden for byggefelt A, vist på kortbilag 2.

7.11

Der kan etableres et indløbsbygværk på maks. 35 m² som angivet på kortbilag 2. Indløbsbygværket må maks. være 0,5 meter over jordniveau.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Der må ikke anvendes zink, bly eller kobber på tage, facade, gavle og/eller bygningsdele som fx tagrender og nedløbsrør.

Facader

8.2

Vandværkets filtersal og udvidelse indenfor byggefelt C skal fremstå med facader i paneler af ubehandlet cortenstål, teglsten eller skærmtegl i røde, rødbrune eller lyse, gule nuancer.

8.3

Mandskabsbygningen skal fremstå med bygningsfacader i træ eller med facadepaneler af ubehandlet cortenstål. Træfacader skal fremstå i træets naturlige farve eller bejdset i brune eller sorte nuancer.

8.4

Maskinhus inden for byggefelt B skal fremstå med bygningsfacader i træ eller med stålplader i røde og/eller brunlige jordfarver. Træfacader skal fremstå i træets naturlige farve eller bejdset i brune eller sorte nuancer.

8.5

Evt. ventilationsaftræk og lign. må kun placeres på tage og skal holde en afstand på mindst 1 meter fra facadelinjen.

Tagflader

8.6

Vandværkets filtersal inden for byggefelt A og udvidelse inden for byggefelt C skal opføres med enten fladt tag eller tag med ensidig hældning.

8.7

Mandskabsbygningen skal opføres med fladt tag.

8.8

Tagkonstruktioner på maskinhuset inden for byggefelt B skal opføres med ensidig taghældning eller som symmetrisk saddeltag.

8.9

Vandrette og skrånende tagflader skal etableres med som beplantede tage eller med solceller jf. § 6.7.

8.10

Tagflader på maskinhuset i byggefelt B skal etableres med stålplader, tagpap eller med solceller jf. § 6.7.

Note til § 8.1: Facade-, tag- og tagrendematerialer: Bestemmelsen er en konsekvens af, at regnvand skal kunne nedsives. Regnvand fra overflader af zink, bly og kobber indeholder miljøskadelige stoffer. Materialer bør ikke indeholde PVC og trykimprægneret træ.

Note til § 8.2: Hvis facader udføres med cortenstål, skal det sikres, at der ikke udvaskes kobber, zink eller andre miljøskadelige stoffer.

§ 9. Skiltning og reklamering

9.1

Der kan opsættes henvisningsskilte på maks. 0,25 m² i forbindelse med indkørsler til området som vist i princip på kortbilag 2.

Henvisningsskiltenes overkant må ikke være højere end 1 meter over terræn.

9.2

Foruden skiltning jf. § 9.1 kan der opsættes skiltning på bygningsfacader, som viser navnet på vandværket.

Skiltning må ikke belyses eller være lysende.

§ 10. Ubebyggede arealer

10.1

Ubebyggede arealer skal fremstå som åbne græs- og engarealer med et varierende dække af græsser og blomster, der kan øge biodiversiteten i området.

10.2

Der kan etableres solitære træer eller buskbeplantninger inden for planområdet, som kan bidrage til at styrke det landskabelige udtryk og bidrage til øget biodiversitet.

10.3

Mod Svestrupvej kan der etableres grupper af beplantning for at skabe en naturlig afskærmning af bebyggelsen. Beplantningen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste arealer.

10.4

Beplantning, buske, levende hegn og træer skal være af hjemmehørende arter, da de er robuste og tilpasset naturen i Danmark både miljømæssigt og æstetisk.

Hegning

10.5

Der kan opsættes trådhegn omkring af- og pålæsningsarealer, varegård og lignende arealer i tilknytning til bebyggelsen, hvor det vurderes at være nødvendigt af hensyn til personsikkerheden eller sikker opbevaring af materialer.

10.6

Hegnshøjden må ikke overstige 2 meter.

10.7

Der kan ikke opsættes hegn udover nævnte hegn i §10.5

Note til § 9

Skilte skal opfylde krav i NBL om skiltning i det åbne land herunder have ensfarvet, afdæmpet bundfarve med hvid tekst. Skiltet må ikke belyses, være oplyst, retroreflekterende eller bevægeligt. Ved retroreflekterende forstås en refleksion, som karakteriseres ved, at størstedelen af den reflekterede stråling kastes tilbage i retning mod lyskilden.

Note til § 10.4: Se lokalplanens redegørelse for en liste over hjemmehørende arter.

Note til § 10.5: oplag skal kun være midlertidigt og af mindre omfang.

Belysning

10.8

Belysning af veje og parkering indenfor lokalplanområdet skal etableres som pullertbelysning. Lysarmaturer skal være afskærmet og nedadrettet og have en lyspunktshøjde, som ikke overstiger 1,2 meter.

10.9

Der kan etableres bevægelsesstyret arbejdsbelysning omkring varesluser og arbejdsarealer under hensyn til personsikkerheden.

Terræn

10.10

Der skal være jordbalance ved etablering af Svestrup vandværk med tilhørende servicebygninger og tanke.

10.11

Der må som udgangspunkt ikke tilkøres jord til ejendommen. Undtaget dog, hvis der opstår behov for opfyldning af kælder og reetablering af terræn efter nedrivning af Ølstykke vandværk.

Note til 10.11

Tilkørsel af jord er ikke omfattet af bonusvirkningen og kræver selvstændig landzonetilladelse

10.12

Nedgravede vandtanke skal placeres inden for det på kortbilag 2 markerede område.

10.13

Terrænregulering omkring nedgravede vandtanke, skal udformes med bløde landskabskurver som vist i princip på kortbilag 2 og bilag 3.1, bilag 3.2 og bilag 3.3. Færdig terrænhøjde må ikke overstige kote 19,5 (DVR90).

Note til § 10.13

Princip for terrænreguleringen er vist på kortbilag 2 med højdekurver uden præcise koteangivelser.

10.14

Terrænhældning må ikke overstige 1:2.

10.15

Efter ibrugtagning af bebyggelsen inden for byggefelt A og C, må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.

Note til § 10.15

Færdig terrænhøjde må uanset evt. efterfølgende terrænregulering ikke overstige kote 19,5 (DVR90).

10.16

Ved terrænregulering herunder nedgravning og overdækning af vandtanke skal det sikres, at terrænets formes med bløde konturer som harmonerer og underbygger det omkringliggende naturlige terræn.

10.17

Eksisterende Ølstykke vandværk, vist på kortbilag 2, skal nedrives, når det ikke længere er nødvendigt som vandværk. Terrænet skal, efter vandværket er nedrevet, fremstå som naturareal jf. § 10.1, med terræn i princippet vist på kortbilag 2.

§ 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende forhold er bragt i orden, eller der er stillet sikkerhed for, at dette kan ske efterfølgende:

- Der skal være etableret adgangsveje til området jf. § 5.1
- Der skal være etableret nødvendige foranstaltninger til håndtering af overfladevand jf. § 6.1
- Bebyggelsen skal være tilsluttet spildevandssystemet for sanitært spildevand.

§ 12. Bonusvirkning og dispensationer

12.1

Ved opførelse af en ny vandværksbygning, tilhørende anlæg og terrænregulering, som beskrevet i lokalplanens §§ 5, 6, 7, 8 og 10 og vist i princip på kortbilag 2, erstatter lokalplanen i medfør af planlovens § 15 stk. 4 de nødvendige tilladelser efter planlovens § 35 stk. 1.

12.2

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinjen efter § 15 stk. 5 i planloven til opførelse af en ny vandværksbygning, tilhørende anlæg og terrænregulering som beskrevet i lokalplanens §§ 5, 6, 7, 8, 9 og 10 og vist i princip på kortbilag 2.

Note til §12.2

Dispensationen fra skovbyggelinjen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet og er undergivet en fuld prøvelse. Dispensationen bortfalder efter 3 år fra lokalplanens vedtagelse

§ 13. Servitutforhold

Ingen bestemmelser.

§ 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., medmindre 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

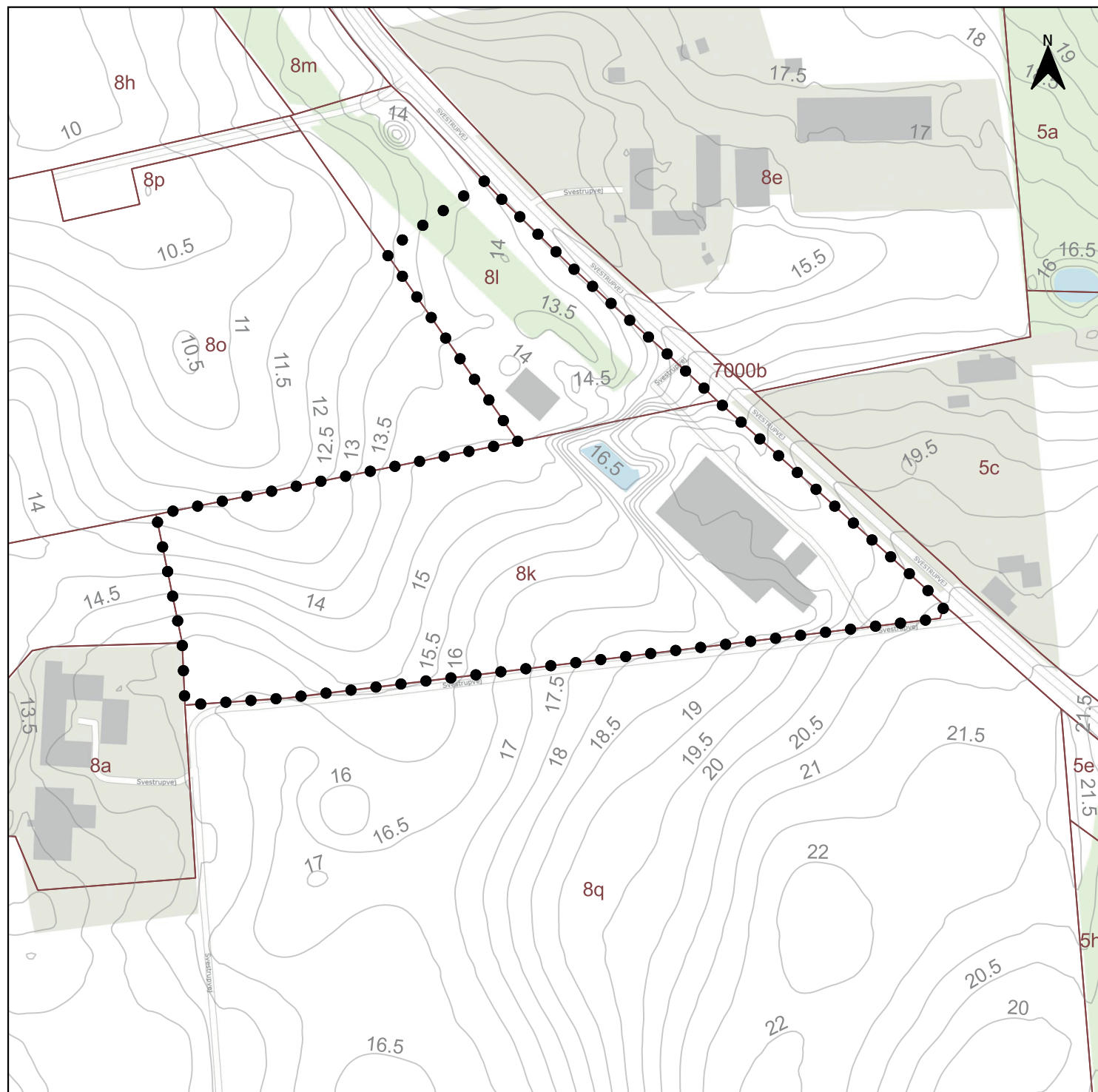
I henhold til Planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Lokalplanforslaget er behandlet af Egedal Byråd 25. juni 2025.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 30. juni til den 25. august 2025.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Egedal Byråd den 26. november 2025 og offentligt bekendtgjort den 1. december 2025.



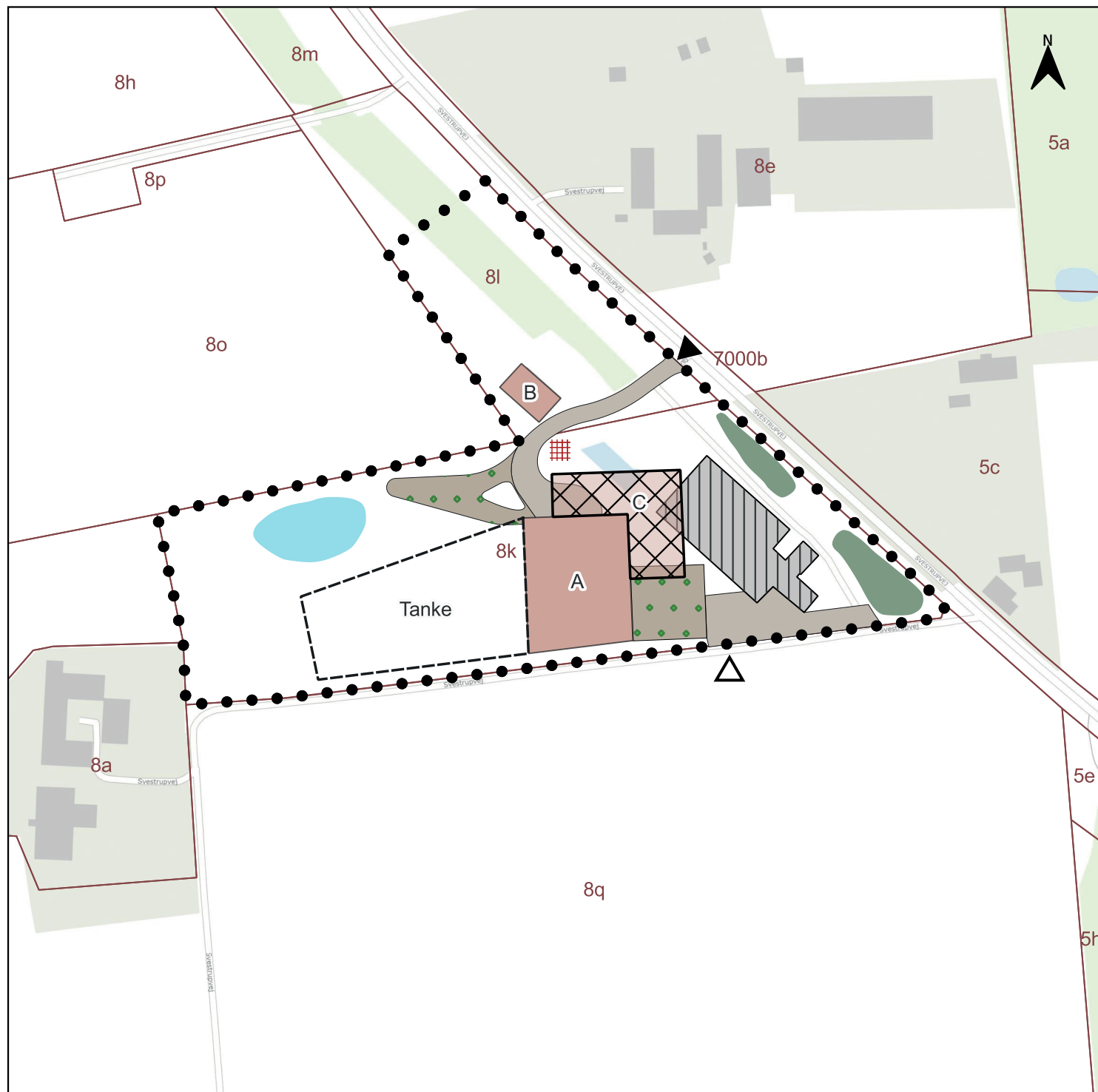
Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrænsning

□ Matrikelkort

— Højdekurver 0,5 m

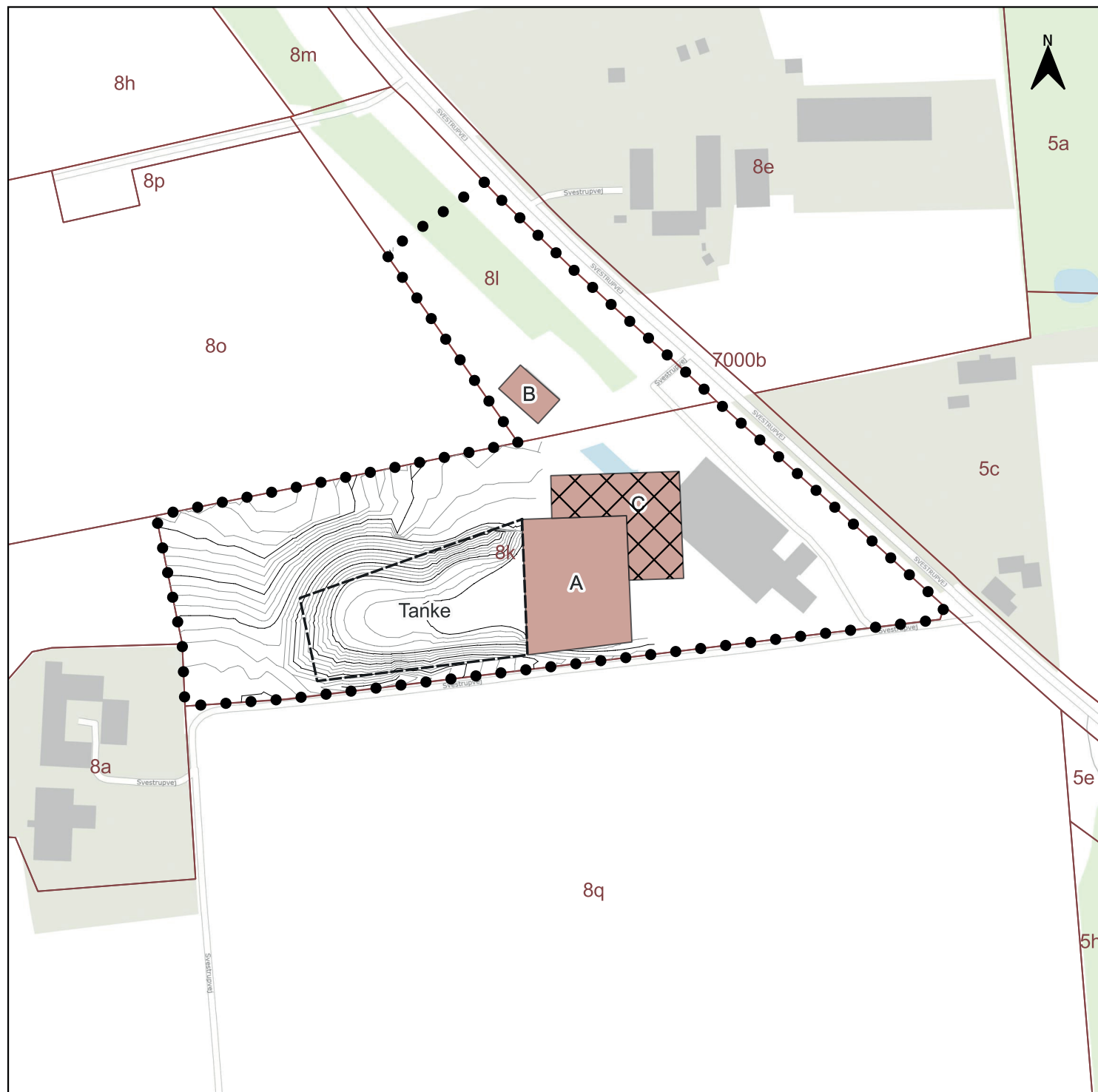
Kortbilag 1
Lokalplanens afgrænsning
1:2000



Signaturforklaring

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| ●●● Lokalplanafgrensning | ⊠ Byggefelt for udvidelse |
| □ Matrikelkort | ▨ Bygning til nedrivning |
| ▲ Vejadgang | ■ Beplantningsbælte |
| △ Ny vejadgang | ■ Regnvandsbassin |
| ■ Vej- og parkeringsareal | □ Tanke |
| ■ Vendeplads | ■ Indløbsbygværk |
| ■ Byggefelt | |

Kortbilag 2
Byggefelter
1:2000



Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanaafgrænsning

□ Matrikelkort

■ Byggefelt

□ Tanke

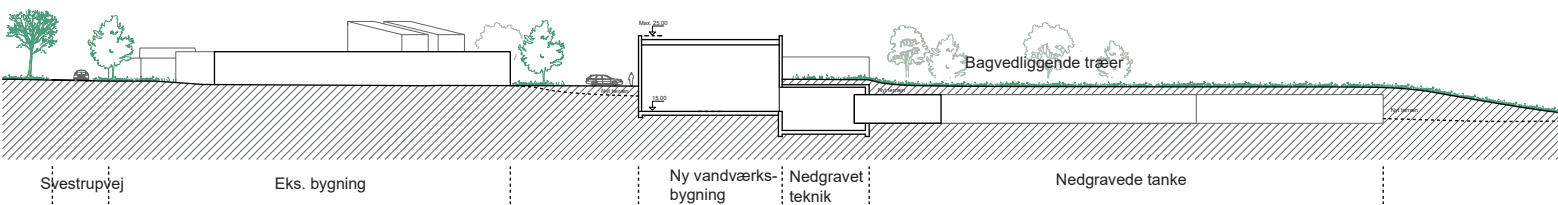
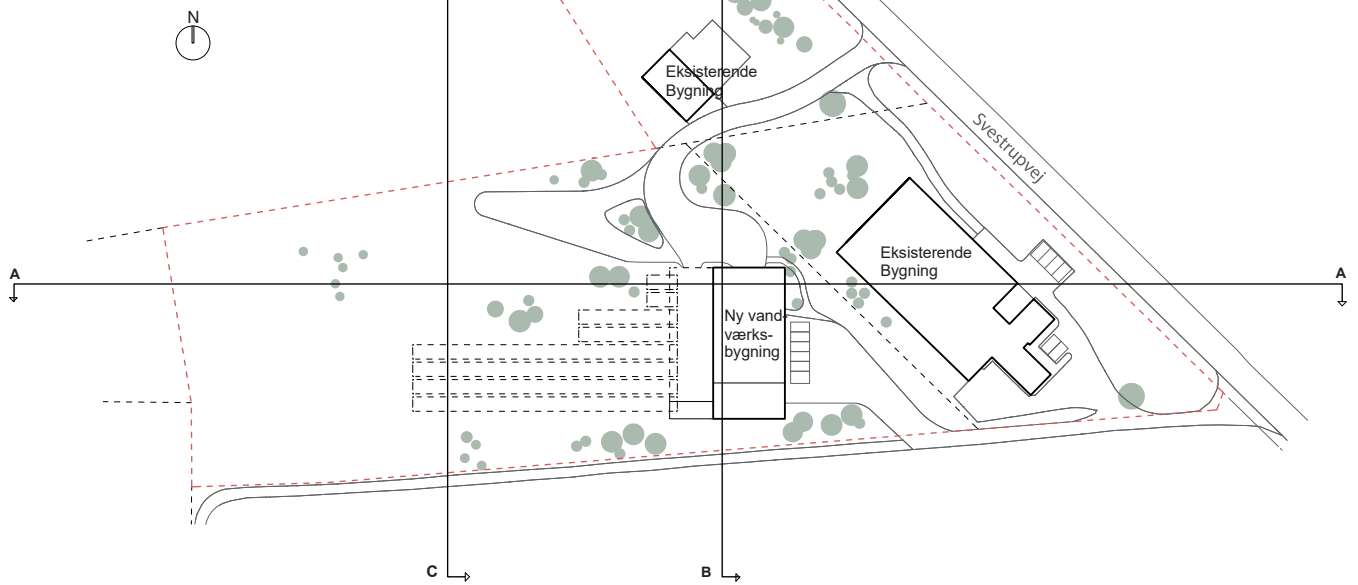
Princip for terrænregulering over tanke

— Terrænkote 1 m

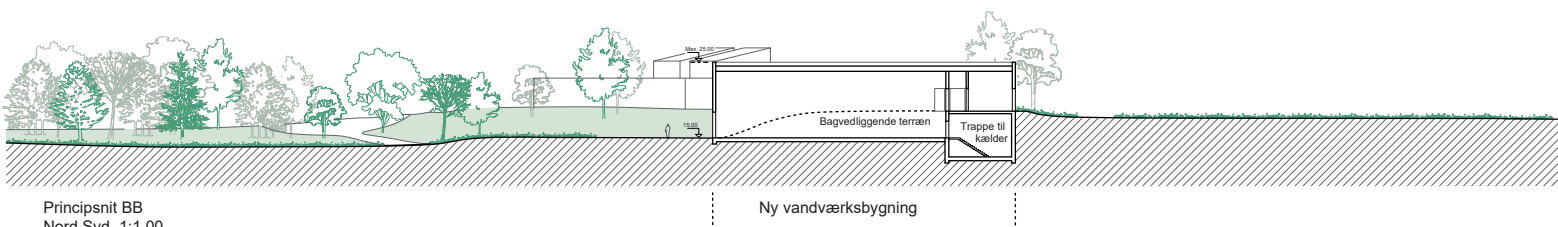
— Terrænkote 0,25 m

Kortbilag 3
Principper for terrænregulering
1:2000

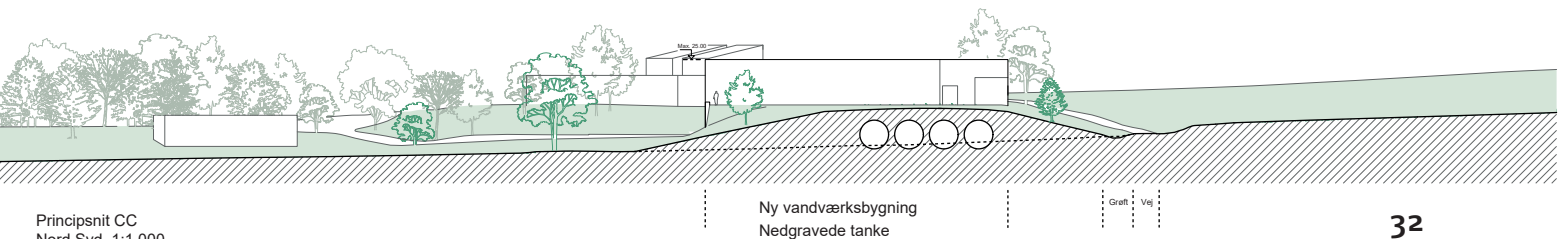
Bilag 4



Principalsnit AA
Øst Vest. 1:1.000



Principalsnit BB
Nord Syd. 1:1.00



Principalsnit CC
Nord Syd. 1:1.00



www.egedalkommune.dk

Egedal Kommune
Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Tlf. 72 59 60 00
byplan@egekom.dk

