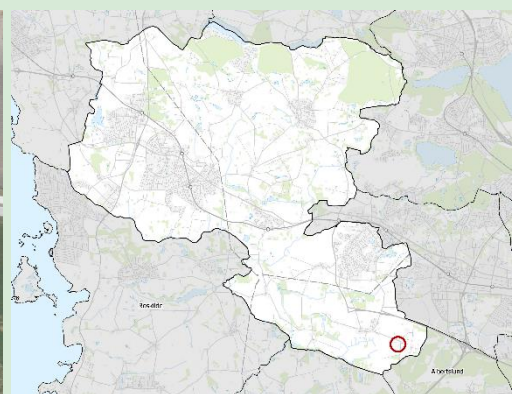




LOKALPLAN

089



FORSLAG

I HØRING

01. september 2025

–

27. oktober 2025

Ledøje

Erhverv Risbyvej

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



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning	6
Tilladelser fra andre myndigheder	9
Miljøvurdering	9
Bestemmelser	12
§ 1. Formål med lokalplanen	12
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3. Områdets anvendelse	12
§ 4. Udstykning	13
§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold	13
§ 6. Forsyning og tekniske anlæg	14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9. Skiltning og reklamering	15
§ 10. Ubebyggede arealer	15
§ 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	16
§ 12. Bonusvirkning	16
§ 13. Retsvirkninger	16
Kortbilag 1	18
Kortbilag 2	19
Kortbilag 3	20
Kortbilag 4	21
Kortbilag 5	22



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet omfatter to ejendomme, som siden 1960'erne været anvendt til erhverv og området har karakter af et mindre erhvervsområde. Området ligger imidlertid i landzone, hvor der normalt er stramme begrænsninger på, hvor meget virksomhederne må udvikle sig. Med en lokalplan kan disse muligheder udvides.

Området lå indtil 2017 indenfor Grøn Kile i Fingerplan for Hovedstadsområdet, men blev efter anmodning fra Egedal Kommune udtaget af den grønne kile med henblik på lokalplanlægning af området til erhvervsformål.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om opførelse af en lagerhal på Risbyvej 28, men har til formål at regulere og planlægge for den erhvervsmæssige anvendelse på begge de omfattede ejendomme.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for, at området kan anvendes til erhverv som lager, lettere industri og håndværk med tilhørende kontor og showroom samt anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skov mv. Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse til erhvervsformål, når der etableres en afskærmende beplantning omkring området.

Idet lokalplanområdet ligger centralt i et område omfattet af dækningskrav for dataforsyning og Infrastruktur, har lokalplanen desuden til formål at muliggøre opstilling af en mobilmast indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Risbyvej mellem landsbyerne Ledøje og Risby, der ligger i Albertslund kommune. Området omfatter matrikel 39a, 43b og en del af matrikel ap60b, Ledøje By, Ledøje og har et samlet areal på ca. 17.900 m².

Området ligger i og skal forblive i landzone.

Området ligger i et relativt fladt landbrugslandskab præget af større heste-ejendomme og en række mindre udstykninger langs Risbyvej. Knap 1 km. øst for lokalplanområdet ligger Vestskoven.

Risbyvej 28

Lokalplanområdet er så vidt vides bebygget i 1862, hvor Ledøje Mølle blev opført på Risbyvej 28. Møllen fungerede frem til 1959. I 2014 blev den nedrevet. På Risbyvej 28 har der i en årrække været forskellige typer erhverv, her blandt tømmerhandel, entreprenørvirksomhed mv.



Siden 2015 har legepladsfirmaet Elverdal drevet erhverv på ejendommen. Det er Elverdal, der ønsker en ny hal opført til primært oplagring af deres produkter. Der er ikke længere bolig på ejendommen. Ejendommen rummer i dag to større bygninger, der anvendes til henholdsvis lager og administration.

Risbyvej 24

Først omkring år 1900 blev der opført et mindre jordrentebrug på ejendommen på Risbyvej 24. Fra slutningen af 1960'erne udviklede landbruget sig til gartneri- og planteskoledrift. Dette blev afviklet i 1981. Siden da har der været forskellige erhverv på ejendommen.

Risbyvej 24 består i dag af en ældre landbrugsejendom, som rummer to mindre boliger samt et liberalt erhverv i form af kontor/administration. Ejendommens ubebyggede arealer, der ligger udenfor lokalplanområdet, anvendes til jordbrugsformål. Derudover har anlæg- og servicevirksomheden Dalgas (tidligere HedeDanmark) til huse på ejendommen. Erhvervene holder til i to større bygninger, forskellige skure og mindre oplagringsbygninger.



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





Kilde: Det Kongelige Bibliotek

Skråfoto fra 1950 af Ledøje Mølle og landbrugsejendommen på Risbyvej 24 bagved. Retning mod vest og Ledøje landsby i baggrunden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i to delområder A og B, som vist på kortbilag 2. Delområderne planlægges efter følgende principper:

Delområde A udlægges til erhvervsformål, herunder lager, håndværk, lettere industri med tilhørende administration. Der kan desuden etableres anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skovbrug og natur. Der må kun etableres virksomhed i miljøklasse 1-3 og der må ikke etableres virksomheder, der kan medføre risiko for forurening af grundvand.

Delområde B må kun anvendes til lette erhvervstyper, herunder kontor/showroom til ejendommens virksomheder i miljøklasse 1-2. Eksisterende boliger kan fortsætte uændret.

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende erhvervsmæssige anvendelse af området kan fortsætte, at der kan opføres ny bebyggelse samt etableres parkeringsarealer, vendepladser og begrænset udendørs oplag til virksomhederne.

Der stilles krav om, at der etableres afskærmende beplantning omkring området og at eksisterende grønne arealer fastholdes til græs og beplantning.

For så vidt angår ejendommen Risbyvej 24 kan ny bebyggelse til erhvervsformål kun etableres, når landbrugspligten er ophævet på denne del af ejendommen. Dette kan ske ved udstykning som angivet i lokalplanen.

Der kan gives tilladelse til opsætning af en mobilmast, hvis placeringen er nødvendig for at sikre opfyldelse af et statsligt dækningskrav.



Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2025

Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af rammer for lokalplanlægning. Vedtagelse af nærværende lokalplan forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2025-2037.

Med kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2025 udlægges rammeområde E2-15 til erhvervsområde. herunder lager, håndværk, anlægssfirma og lettere industri med tilhørende administration og kontorer. Der kan ligeledes drives anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skovbrug og natur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2025 omfattet af følgende interesseudpegninger: Kulturhistoriske bevaringsværdier, bevaringsværdigt landskab, og særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

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

Bevaringsværdige landskaber

Området er omfattet af en del af det bevaringsværdige landskab for Værebros Ådal. Det unikke landskab og dens særegne karakter skal bevares og beskyttes. Indenfor udpegningen må hverken anlæg eller bebyggelse forringe landskabets værdifulde karaktertræk. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil forringe de værdifulde landskabskaraktertræk, da bygninger og anlæg kun kan etableres efter særlige hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder. Med planlægningen vil dermed fastsættes bestemmelser, der sikrer at det bevaringsværdige landskab kan oprettholdes og beskyttes.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

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



Planlægning i landzone

Lokalplanområdet ligger i landzone, som ifølge planlovens § 35 - 37 med visse undtagelser skal forbeholdes til landbrug, skovbrug, fiskeri og lignende. Anden anvendelse, byggeri eller udstykning må kun finde sted, hvis Byrådet har givet landzonetilladelse.

Lokalplanen har bonusvirkning, hvilket betyder, at den på visse områder, som er nærmere beskrevet i planen, 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 arbejde/ændringer indenfor:

- Anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhverv i form af kontor, lager, håndværk og mindre industri jf. § 3.
- Etablering af parkering jf. § 5.
- Etablering af solenergianlæg jf. § 6.
- Etablering af udendørs oplag jf. § 10.

Drikkevand og grundvand

Lokalplanens område forsynes med drikkevand fra egne borer. Området er udpeget som OSD (område med særlige drikkevandsinteresse). Områder med særlige drikkevandsinteresser skal, som hovedregel, friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanen fastlægger derfor, at der indenfor lokalplanområdet ikke må etableres virksomhedstyper, der kan medføre risiko for grundvandsforurening.

Spildevand, regnvand og klimatilpasning

Lokalplansområdet er spildevandskloakeret og spildevandet ledes til Måløv Renseanlæg. Tag- og overfladevandet skal håndteres lokalt på den enkelte ejendom og må ikke tilledes kloakken.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med Egedal Kommunes gældende regulativer for henholdsvis erhvervsaffald og husholdningsaffald. Regulativerne omhandler kommunens regler for sortering og bortskaffelse af affald fra virksomheder og private husholdninger.



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.

Områdetype/ tidsrum	Mandag – fredag Kl. 07.00 – 18.00 Lørdag Kl. 07.00 – 14.00	Mandag – fredag Kl. 18.00 – 22.00 Lørdag Kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage Kl. 07.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
Erhvervs- og industriområder	70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder.	40	35	35
Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer).	55	45	40
Kolonihaveområder	Konkret vurdering		

Af skemaet fremgår Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støjbelastning fra virksomheder. Tallene er angivet i dB(A). Nærværende lokalplan er inden for områdetypen "det åbne land (inkl. Landsbyer og landbrugsarealer)".

Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

Der er ikke kendskab til fortidsminder i området, og da området i forvejen i høj grad er bebygget, forventes der heller ikke at være risiko for at støde på fortidsminder i jorden. Hvis der imidlertid under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Roskilde Museum.



Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

En mindre §3-beskyttet sø er registreret i delområde B, Der er ikke registreret tegn på, at søen er et yngleområde for bilag IV-arter.

Det vurderes, at med lokalplanens begrænsede omfang og større afstand til internationale naturbeskyttelsesområder ikke vil forringe naturområder. Derudover vurderes planen ikke at have væsentlige indvirkning på hverken plante- og dyreliv, yngle- eller rastområder for særligt beskyttede arter, jf. habitatdirektivets bilag IV.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforureningsloven

Der er kortlagt jordforurening (V2), hvor ny lagerhal på Risbyvej 28 skal opføres. Regionen har tidligere vurderet, at der ikke skal søges §8 tilladelse efter jordforureningsloven (da der er tale om en erhvervsejendom), men at jordtransport er anmeldeligt. Der må ikke etableres nedsivningsanlæg, hvor der er kortlagt V2-forurening.

Landbrugsloven

Følgende ejendomme i området er omfattet af landbrugspligt: Matrikel nr. 60b Ledøje By, Ledøje. Realisering af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves på den del af ejendommen, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Når landbrugspligten for matrikel nr. 60b ophæves indenfor lokalplanområdet, giver lokalplanen mulighed for at opføre ny erhvervsbebyggelse på ejendommen. Samtidig bortfalder pligten til at opretholde en bolig efter landbrugslovens regler indenfor delområde B. Restejendommen (den del, der ligger udenfor lokalplanområdet) forudsættes sammenlagt med en anden landbrugsejendom med bolig eller noteres som en bygningsløs landbrugsejendom.

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 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

Natur

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

I lokalplansområdets delområde B er en mindre §3-beskyttet sø registreret. Der er ingen tegn på, at søen er et yngleområde for bilag IV-arter. Lokalplanen sikrer bevarelse af eksisterende grønne friarealer og at hverken anlæg eller bebyggelse vil opføres i/nær sø. Det vurderes dermed ikke, at planen vil forringe søens tilstand.

Landskab og kultur

Lokalplanområdet er beliggende i et bevaringsværdigt landskab, der er domineret af store landbrugsflader, som brydes af beplantningsbælter- og grupper. Planområdet ligger i det yderste østlige hjørne af udpegningen. Det har dermed ikke en central eller betydningsfuld placering i udpegningen.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil forringe det bevaringsværdige landskab. Vurderingen er baseret på, at erhvervsområdet har eksisteret i mange år uden at forringe landskabsværdien. Desuden sikrer lokalplanen etableringen af et højt, tæt beplantningsbælte, der vil afskærme erhvervsområdet mod det omgivende landskab.

Trafik

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

Støj

Delområde A og B udlægges til erhverv i henholdsvis miljøklasse 2-3 og 1-2. Det vurderes, at støj kan forekomme i forbindelse virksomhedernes udkørende trafik. Trafikken vil være begrænset, og vurderes at kunne overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Det samme gælder driften af virksomhederne i området, som vil være i miljøklasse 1-3.

Afgørelse

Planen fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planområdet har en begrænset størrelse på 1,8 ha set i forhold til kommunens samlede areal på 12.587 ha. Planen åbner ikke mulighed for en anvendelse, som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlaget for et sådant område. Egedal Kommune vurderer derfor, at planen er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 4 af 3. januar 2023, "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (miljøvurderingsloven). Der skal derfor kun gennemføres en miljøvurdering,



hvis en SMV-screening af planen viser, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2, nr. 1 i miljøvurderingsloven

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



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 udlægge området til erhvervsformål.
- at give mulighed for at der kan etableres yderligere erhvervsbyggeri.
- at give mulighed for etablering af en mobilmast, hvis det er nødvendigt for at opfylde dækningskrav.
- at sikre, at erhvervsvirksomhederne afskærmes med beplantning.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 39a og 43b, Ledøje By, Ledøje, samt del af matr.nr. 60b, Ledøje By, Ledøje.

2.2

Lokalplanområdet skal forblive i landzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområder A og B, som vist på kortbilag 2.

2.4

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 §§ 3, 5, 6 og 10.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i form af lettere industri- lager-, og håndværksvirksomhed samt tilhørende kontor og showroom. Der kan ligeledes drives anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skovbrug og natur.

3.2

Administration/kontor samt showroom må højst udgøre i alt 30 % af ejendommens samlede bruttoetageareal.

3.3

Der må ikke etableres eller drives detailhandel eller grundvandstruende virksomhed.

Note til § 3.1

Området kan som udgangspunkt anvendes til de erhvervstyper, som man efter planlovens § 37 kan indrette i overflødiggjorte bygninger. Desuden kan der gives landzonetilladelse til at drive anlægsvirksomhed, når denne har en særlig tilknytning til landzonen.



3.4

Der må kun etableres virksomhed indenfor miljøklasse 1-3- virksomhed, som ikke eller kun i mindre grad medfører gener i form af lugt, støj- eller luftforurening.

3.5

På matr. 60B må der ikke opføres ny bebyggelse eller tages nye arealer i brug til erhvervsformål før landbrugspligten er ophævet.

3.6

Der kan etableres en mobilmast, hvis det er nødvendigt for at opfylde et statsligt dækningskrav.

3.7

Delområde A må kun anvendes til virksomhed i miljøklasse 1-3.

3.8

Delområde B må kun anvendes til virksomhed i miljøklasse 1-2, herunder administration/kontor/showroom for de virksomheder der er etableret på ejendommen. Eksisterende boliger kan fortsætte uændret.

§ 4. Udstykning

4.1

Ejendommen Risbyvej 24, matr.nr. 60B, kan udstykkes efter principperne i kortbilag 5 hvorved landbrugspligten bortfalder på den del, der ligger indenfor lokalplanområdet.

Yderligere udstykning må ikke finde sted i området.

4.2

Matriklerne indenfor området kan sammenlægges internt, men kan ikke sammenlægges med matrikler udenfor lokalplanområdet.

§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1

Vejadgang til området må kun ske gennem de eksisterende overkørsler som vist på kortbilag 3. Overkørslerne må højst være 8 meter brede.

5.2.

Ejendommenes parkeringsbehov skal dækkes på egen grund. Der skal på den enkelte ejendom anlægges parkeringsarealer efter følgende regler:

- mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til kontor/administration.
- mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til lager, fremstillingsvirksomhed mv.

Note til § 3.6:

Etablering af mobilmast forudsætter landzonetilladelse.

Note til § 4.1:

Udstykning kan efter landbrugslovens § 6 ske ved landinspektørerklæring. Det er en forudsætning, at landbrugspligten bibeholdes på den resterende del af ejendommen og denne enten sammenlægges med anden landbrugsejendom med beboelsesbygning eller undtages fra bygningskravet.



§ 6. Forsyning og tekniske anlæg

Solenergi

6.1

Solenergianlæg må etableres på bebyggelsens tagflader.

6.2

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.

Note til § 6.1:

Placering af solpaneler på terræn er ikke omfattet af bonusvirkning og forudsætter, at der indhentes særskilt landzonetilladelse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

7.2.

Nye bygninger må højst opføres i én etage og med en bygningshøjde på 8,5 meter. En evt. mobilmast er undtaget fra dette krav.

7.3

På matr. 60b kan der først opføres ny bebyggelse til erhvervsformål, når landbrugspligten er ophævet indenfor lokalplanområdet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

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

8.2.

Bygningens tage og facader skal fremstå i afdæmpede jordfarver, sort eller hvid. Mindre bygningsdele kan fremstå i klare farver.

8.3.

Tage skal udformes som symmetriske sadeltage uden valm. Bygninger under 120 m² kan opføres med flade tage eller med tage med ensidig taghældning.

8.4.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med undtagelse af glas til tagvinduer og solenergianlæg. Solenergianlæg skal fremstå sorte eller i samme farve som den øvrige tagflade og være antirefleksbehandlet.

Note til § 8.1:

Nedsiver regnvand, der har været i kontakt med zink, bly og kobber, kan det forurene grundvandet.



§ 9. Skiltning og reklamering

9.1.

Skiltning må kun ske i form af oplysningsskilte ved indkørslen samt facadeskilte. Der må ikke opsættes reklameflag, bannere og lignende.

9.2

Skiltningen må kun omfatte virksomhedens navn og logo.

9.3

Der må højst opsættes et facadeskilt pr. bygning og facadeskiltet må ikke være større end 2 m².

9.4

Skilte må ikke være belyst indefra, men kan belyses udefra med nedadrettet, afskærmet belysning.

§ 10. Ubebyggede arealer

10.1

Grønne friarealer, som angivet på kortbilag 4 skal bevares med græs og/eller beplantning. Dog kan der i delområde B opføres højst 2 udhusbygninger af hver højst 10 m².

10.2

Øvrige ubebyggede arealer end nævnt i § 10.1 kan anvendes til kørearealer, parkering, grønne friarealer, regnvandshåndtering og lignende, samt oplag af materialer mv.

10.3

Udendørs oplag må højst have en højde på 3 m over terræn. Udendørs oplag må ikke tage karakter af salgsudstilling, og må kun ske inden for det kortbilag 4 viste areal.

10.4

Der skal etableres beplantningsbælter omkring erhvervsområdet som vist på kortbilag 4. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter.

10.5

Beplantningsbæltet mod syd og vest skal have en minimumsbredde på 5,0 m og en høj og tæt karakter. Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af træer og buske og skal i udvokset tilstand have en højde af mindst 8,0 m.

10.6

Beplantningsbæltet langs Risbyvej skal bestå af en bundbeplantning af buske, græsser eller stauder.

10.7

Inden for oversigtsarealet langs Risbyvej, der fremgår af kortbilag 3, må beplantningsbæltet - uanset § 10.5 - ikke overstige en højde på 0,5 meter.

Note til § 9.1:

Der henvises i øvrigt til naturbeskyttelseslovens regler om reklameskiltning i det åbne land, der fastlægger, at virksomhedsreklamer kun må opsættes i umiddelbar tilknytning til virksomhed og ikke må være dominerende i landskabet.

Note til § 10.4:

Ifølge miljøstyrelsen kan hjemmehørende arter være:

Alm. Hassel
Alm. Hvidtjørn
Alm. hyl
Alm. hæg
Alm. Røn
Avnbøg
Benved
Dunet gedebled
Engriflet hvidtjørn
Fuglekirsebær
Gråpil
Kvalkved
Navr
Rød kornel
Seljepil
Slåen
Vrietorn
Vildæble



10.8

Der må højst terrænreguleres +/-0,5 m og ikke nærmere skel end 0,5 m. Hvis det er nødvendigt for funktionen af åbne regnvandsanlæg kan bestemmelsen fraviges.

10.9.

Der må ikke foretages terrænregulering, der medfører ændret afstrømning af overfladevand til naboejendomme.

§ 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 beplantningsbælte som angivet i §§ 10.4-10.6.
- Der skal være etableret parkering som angivet i § 5.2.

§ 12. Bonusvirkning

Lokalplanen har bonusvirkning. Anvendelsesændring, parkering og oplagring som beskrevet i lokalplanens §§ 3, 5, 6 og 10 og vist på kortbilag 2 og 4, erstatter lokalplanen i medfør af planlovens §15 stk. 4 de nødvendige tilføjelser efter planlovens § 35 stk.1.

§ 13. Retsvirkninger

13.1

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)

13.2

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.

13.3

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

13.4

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).

13.5

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.

13.6

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

Midlertidige retsvirkninger

13.7

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.

13.8

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

13.9

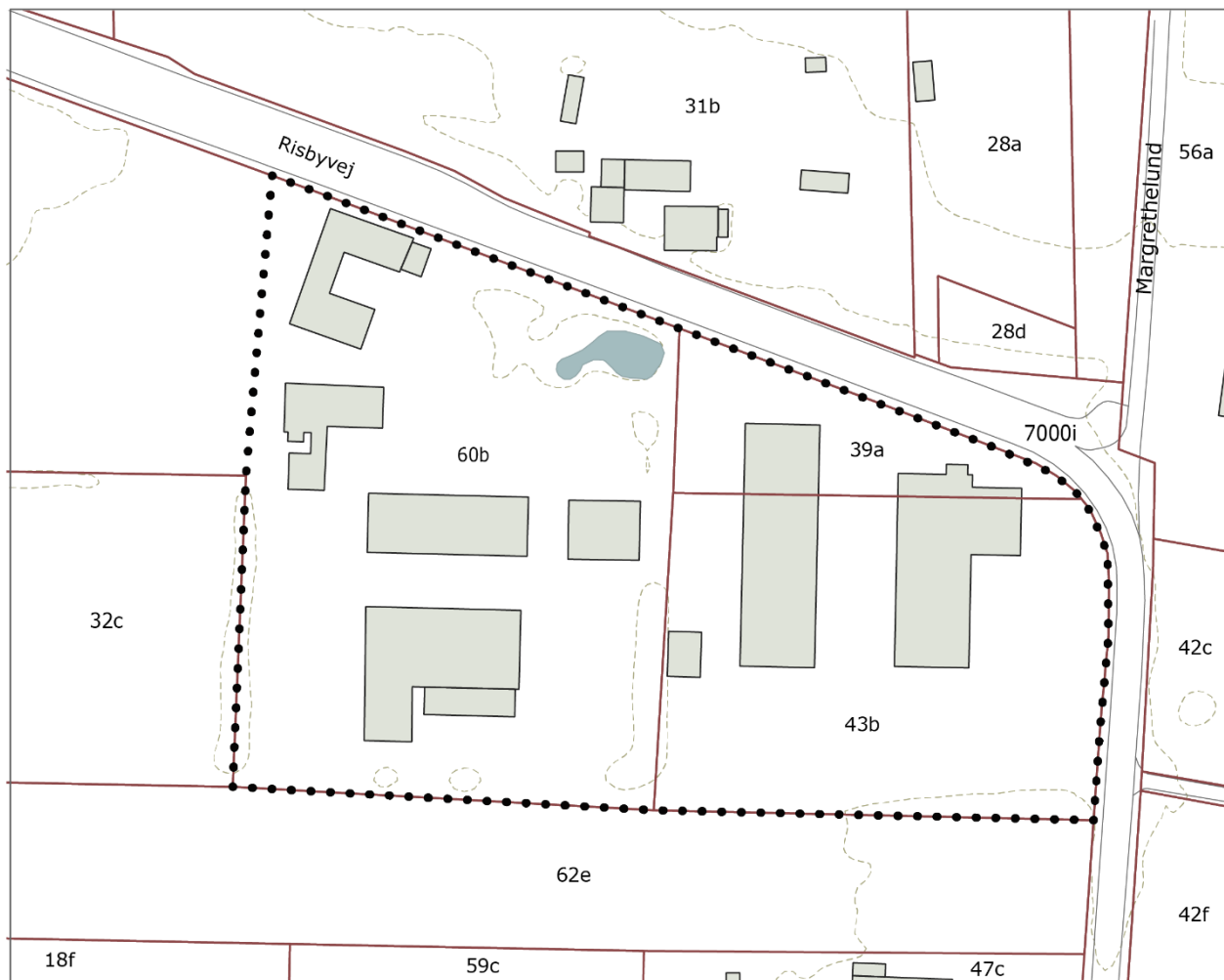
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

13.10

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



Kortbilag 1



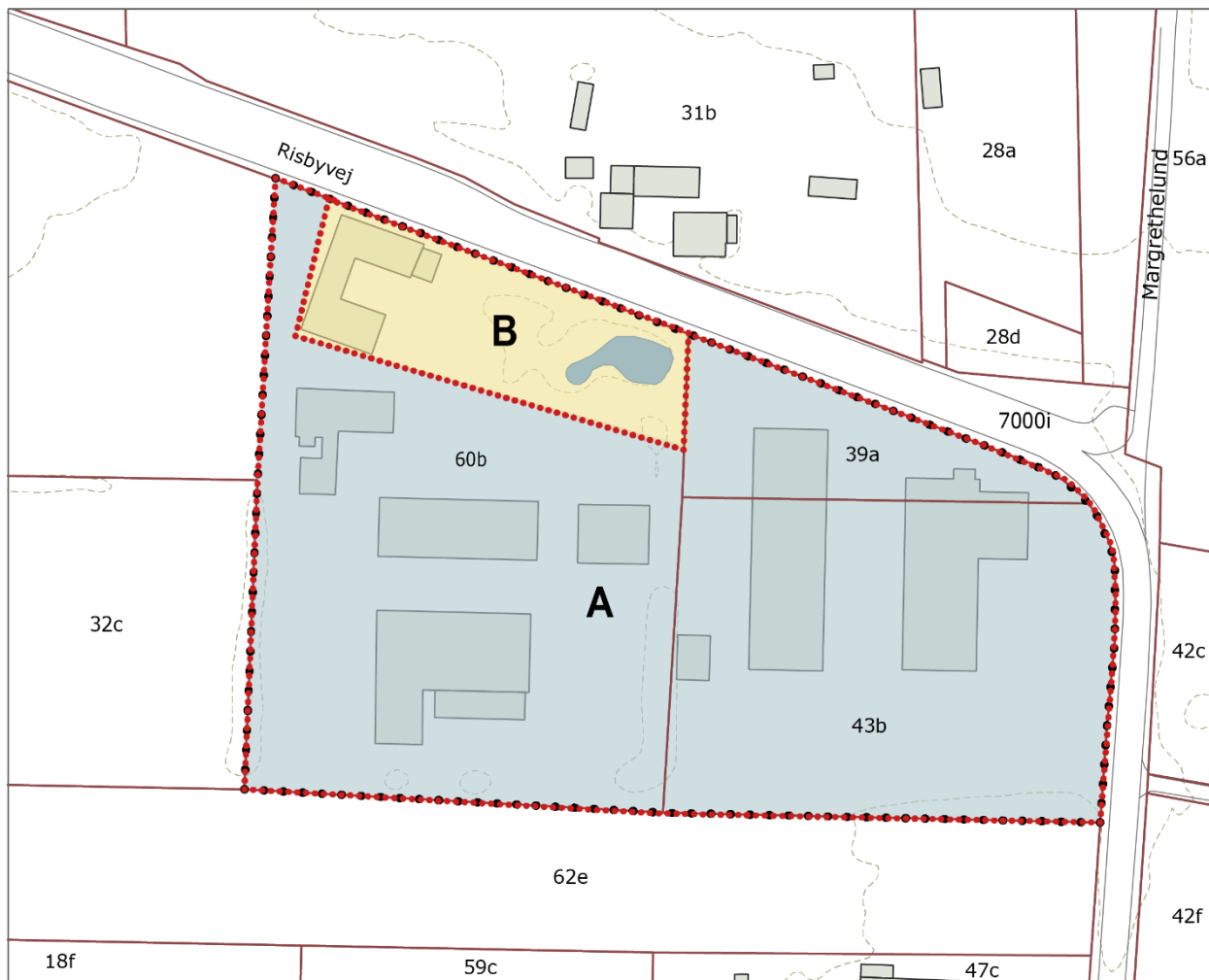
- • • • Lokalplanens afgrænsning
- 12a Matrikelskel
- Bygning
- Sø, § 3-beskyttet
- Højdekurve 1 m

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej
Målestok 1:250



Kortbilag 2



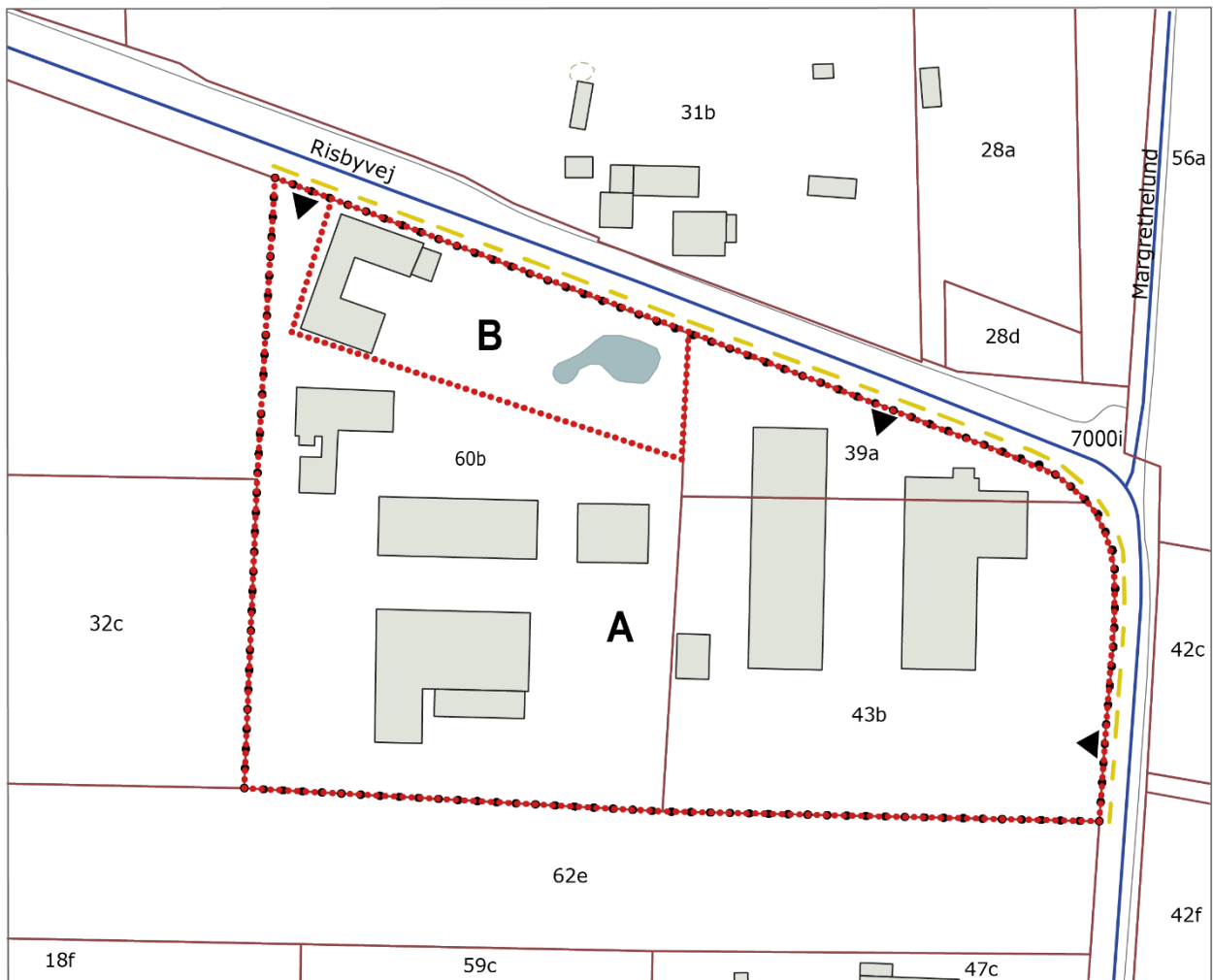
- • • • Lokalplanens afgrænsning
- • • • • Delområdeafgrænsning
- A** Delområdebetegnelse
- 12a Matrikelskel
- Delområde A - erhvervsformål, miljøklasse 2-3
- Delområde B - erhvervsformål, miljøklasse 1-2
- Bygning
- Sø, § 3-beskyttet
- Højdekurve 1 m

Kortbilag 2 - Delområder og anvendelse

Lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej
Målestok 1:1250



Kortbilag 3



- • • • Lokalplanens afgrænsning
- • • • • Delområdeafgrænsning
- A Delområdebetegnelse
- 12a Matrikelskel
- Vejmidte
- ▲ Vejadgang
- Oversigtsareal
- Bygning
- Sø, § 3-beskyttet

Kortbilag 3 - Vej og oversigtsforhold

Lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej
Målestok 1:1250



Kortbilag 4



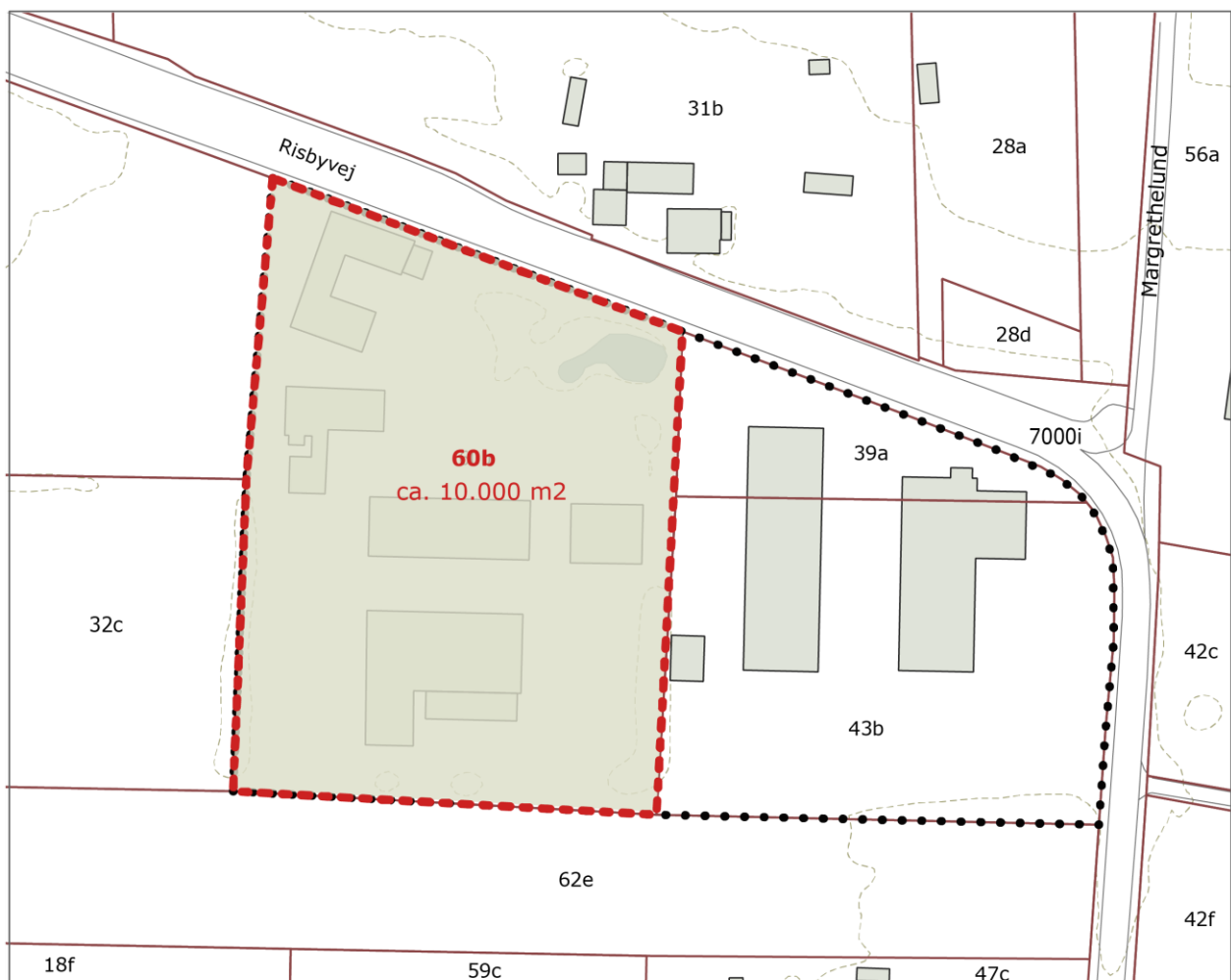
- • • • Lokalplanens afgrænsning
- • • • • Delområdeafgrænsning
- A** Delområdebetegnelse
- 12a Matrikelskel
- Beplantningsbælte 5,0 meter bredt
- Beplantningsbælte langs Risbyvej
- Friarealer, haver, gårdrum mv.
- Udendørs oplag
- Bygning
- Sø, § 3-beskyttet

Kortbilag 4 - Grønne områder, beplantning og udendørs oplag

Lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej
Målestok 1:1250



Kortbilag 5



- • • • Lokalplanens afgrænsning
- - - - Udstykning
- 12a Matrikelskel
- Bygning
- Sø, § 3-beskyttet

Kortbilag 5 - Udstykning

Lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej
Målestok 1:2000





www.egedalkommune.dk

Egedal Kommune
Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Tlf. 72 59 60 00
byplan@egekom.dk



Bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 089 – Erhverv Risbyvej samt forslag til Kommuneplantillæg 02

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

Planerne kan ses på kommunens hjemmeside egedalkommune.dk.



Områdefrænsning for Lokalplan 089 og tillæg 02.

Forslag til Lokalplan 089 – Erhverv Risbyvej

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

Forslag til Tillæg 02 til Kommuneplan 2025

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

Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen er vurderet, at planerne ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Byrådet har derfor besluttet, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Resumé af screeningen samt uddybning af afgørelsen fremgår af planernes redegørelse.

Høring og politisk behandling

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

Synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser skal sendes skriftligt til byplan.hoering@egekom.dk eller:

Egedal Kommune
Att: Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Høringssvar skal være kommunen i hænde inden høringsperiodens udløb.

Borgermøde

Der afholdes ikke borgermøde om planerne, da disse hovedsageligt vedrører lovliggørelse af eksisterende forhold.

Retsvirkninger

Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må der i henhold til § 17 i planloven ikke bygges på de omfattede ejendomme eller i øvrigt ske en udnyttelse, der skaber risiko for en foregribelse af planens indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagens offentliggørelse.

Klagevejledning

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

Klagen skal indgives senest den 29. september 2025.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Egedal Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Egedal Kommune. Hvis Egedal Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/til-foersteinstanser/fritagelse-fra-klageportal/>

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.