

# 69



**Forslag**  
**i høring:**  
**3. marts - 31. marts**  
**2022**

*Klagefrist for ikke-miljøvurdering  
er den 31. marts 2022.*

**Ganløse**

**Liselund**

## ***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 lovttekst.

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 4 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.

Vedtægelsestidspunkt og høringsfrist for denne lokalplan findes bagerst i planen.

# Indholdsfortegnelse

## **Redegørelse**

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens område og zonestatus	6
Områdets udvikling og eksisterende forhold	6
Bevaringsværdier	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning	8
Miljøvurdering	12

## **Bestemmelser**

§ 1	Formål med lokalplanen	15
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	15
§ 3	Områdets anvendelse	15
§ 4	Udstykning	16
§ 5	Veje, stier og parkeringsforhold	16
§ 6	Forsyning og tekniske anlæg	17
§ 7	Bevaring af bebyggelse m.v.	17
§ 8	Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 9	Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 10	Skiltning og reklamering	19
§ 11	Ubebyggede arealer	20
§ 12	Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	21
§ 13	Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	21
§ 14	Retsvirkninger	22
	Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	23

## **Bilag**

Kortbilag 1	Lokalplanens afgrænsning	25
Kortbilag 2	Udstykning og bebyggelse	27
Kortbilag 3	Vejadgang og ubebyggede arealer	29



# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund og formål

Egedal Kommune besluttede i 2019 at sælge den tidligere gårdbebyggelse Liselund i Ganløse, som i en årrække har været kommunalt ejet og anvendt til fritidsklub og spejdere. Ejendommen ønskes udmatrikuleret og solgt på markedsvilkår med en bred vifte af anvendelsesmuligheder. Da den tidligere lokalplan ikke gav mulighed for det ønskede, blev der vedtaget en ny lokalplan for ejendommen - Lokalplan 60 for Liselund.

Lokalplan 60 havde til formål at give mulighed for, at Liselund med tilhørende grundareal kunne sælges og genanvendes til en bred vifte af formål, som kan indpasses i en ældre bymidte - f.eks. boliger, liberalt erhverv, forsamlingslokaler. Lokalplanen havde desuden til formål at sikre, at ejendommens væsentligste bevaringsværdier fastholdes, herunder det karakteristiske stuehus, den firelængede gårdstruktur og den åbne forhave.

Lokalplanen skulle endelig give mulighed for, at de tidligere driftsbygninger, som vurderes at være af mindre bevaringsværdi, kunne nedrives til gengæld for opførelse af nye bygninger med lignende hovedform og karakter.

Både før og efter vedtagelsen af lokalplan 60 har der i Ganløse været et stort lokalt engagement for at få etableret et foreningsformål/medborgerhus i ejendommens hovedhus. For at muliggøre dette, har Byrådet besluttet, at lokalplan 60 for Liselund skal revideres, således at hovedhuset udelukkende kan anvendes til foreningsformål/medborgerhus. Nærværende lokalplan udmønter denne beslutning og



Lokalplanen afgrænses som vist på fotoet samt på kortbilag 1.



Lokalplanområdet's placering i kommunen.

viderefører indholdet i lokalplan 60 med enkelte justeringer, herunder vedrørende formål, anvendelse og udstykning.

### **Lokalplanens område og zonestatus**

Lokalplanen omfatter del af matrikel 13cc og 13 bu Ganløse by, Ganløse, og er afgrænset som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet har et areal på ca. 4300 m<sup>2</sup> og ligger centralt i Ganløse bymidte. Området afgrænses mod vest af Strædet, mod nord af Toftekildevej, mod øst af grønningsen og mod syd af boligbebyggelsen Assergården.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **Områdets udvikling og eksisterende forhold**

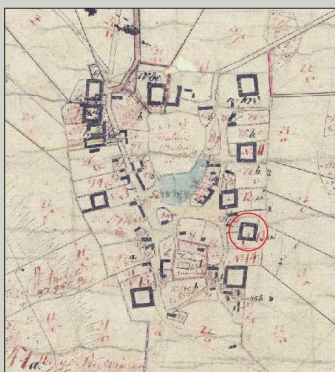
Ganløse er en stjerneudskiftet fortelandsby, hvor mange af de oprindelige gårde forblev i landsbyen ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet. Liselund er en af disse oprindelige gårde og den eneste af disse, som endnu ikke er ombygget til boligformål. Gården har i en årrække været offentligt ejet og anvendt til offentligt formål, herunder klub og spejder.

Liselunds nuværende bebyggelse er opført i 1850 som et traditionelt, firelænget gårdanlæg med et fritliggende stuehus og tre sammenbyggede driftsbygninger. Stuehuset er opført i historicistisk stil med røde teglfacader- og tag og med mange dekorative elementer. Driftsbygningerne har en mere simpel udformning med hvidpudsede facader, rødmalet trempelbeklædning og tagbeklædning af bølgeplader. Driftsbygningerne er desuden præget af om- og tilbygninger.

Liselunds hovedbygning ligger smukt og synligt i en stor åben have, der vender ud mod Strædet og Østergade, ikke langt fra gadekæret. Forhaven består primært af græsplæne, mens der i den sydlige del af haven findes nogle ældre frugttræer og ind mod grønningsen findes en mindre træbeplantning af primært eg. Her findes også en eksisterende sirenemast, som ejes af beredskabet.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport over Liselunds bebyggelse, som fastslår, at bygningernes tilstand er mangelfuld og driftsbygningernes tilstand er direkte dårlig.

Liselunds bygninger ligger i dag på en samlet kommunal ejendom, som bl.a. også omfatter Ganløse lokalarkiv, Ganløse mølle samt del af Toftekildevej. Ejendommen skal således udstykkes inden salg.



Original 1 kort fra perioden 1801 - 1864. Liselund markeret med rød cirkel.

## **Bevaringsværdier**

Ganløse bymidte er udpeget som kulturmiljø, hvor det skal sikres at områdets karakter, visuelle udtryk og oplevelsesmuligheder beskyttes og styrkes. Der må ikke ske ændringer, som i væsentlig grad kan forringe områdets bærende bevaringsværdier.

Liselund udgør på grund af sin synlige placering og sin karakter et vigtigt element i dette kulturmiljø. Ejendommens væsentligste bevaringsværdier vurderes at være den firelængede bebyggelsesstruktur og den åbne have, der vender ind mod bymidten, men også stuehuset vurderes at have høj bevaringsværdi på grund af den karakteristiske og velbevarede arkitektur.

De tidligere driftsbygninger er ligeledes værdifulde på grund af den kulturhistoriske og miljømæssige værdi, mens den mere ordinære arkitektur, flere ombygninger samt ringe tilstand trækker ned i bevaringsværdi. Derfor giver lokalplanen mulighed for at nedrive disse.

Vurdering af bygningernes bevaringsværdi er foretaget efter SAVE-metoden, som sammenholder bygningens arkitektoniske-, kulturhistoriske og miljømæssige værdi med bygningens tilstand og graden af oprindelighed.

SAVE- vurderingen kan i sin helhed ses ved henvendelse til kommunen.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen udlægger området til blandet byformål og giver mulighed for, at der kan etableres bl.a. boliger, liberalt erhverv, institutioner, restauration/selskabslokaler, kursuslokaler m.v. Hovedbygningen må udelukkende bruges til foreningsformål/medborgerhus. Der må ikke etableres erhverv eller anden anvendelse, som medfører gener for omgivelserne i form af støj, støv, lugt eller tung/intensiv trafik, som de omkringliggende veje ikke er egnede til.

Vejadgang til lokalplanområdet fastholdes fra Toftekildevej og Strædet. Der gives mulighed for anlæg af en større parkeringsplads mellem Liselund og Grønningen samt en mindre p-plads med indkørsel fra Strædet. Parkeringspladser skal afskærmes med beplantning mod offentlige arealer.

Lokalplanen fastlægger, at områdets væsentlige bevaringsværdier skal fastholdes, herunder den firelængede bygningsstruktur med gårdkarakter, stuehuset samt den åbne forhave.



*Liselunds hovedbygning og den åbne have mod bymidten*



*Liselund set fra Strædet*

Stuehuset må ikke nedrives, men skal fastholdes med nuværende udseende eller tilbageføres til oprindelig stil. De tidligere driftsbygninger kan nedrives og der kan genopføres en ny bebyggelse af tilsvarende hovedform og karakter.

Byrådet kan ud fra et konkret projekt dispensere til, at ny bebyggelse til erstatning for driftsbygningerne kan udformes med et mere moderne formsprog, når det vurderes, at projektet har den fornødne arkitektoniske kvalitet og kan indpasses godt i området. Inden en eventuel dispensation vil projektet blive sendt i nabohøring.

Forhaven skal fastholdes åben, således at der fortsat kan være indblik til det bevaringsværdige stuehus. Haven må dog gerne indrettes med enkeltstående træer, mindre busketter og blomsterbede samt lege- og opholdsarealer. De gamle æbletræer skal så vidt muligt bevares. Beredskabets eksisterende sirenemast kan fastholdes og evt. udskiftes

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning**

### **Fingerplan 2017**

I landsplandirektivet Fingerplan 2017 ligger Ganløse i "det øvrige hovedstadsområde" udenfor byfingrene. Her må der kun ske begrænset byudvikling i tilknytning til eksisterende bysamfund. Lokalområdet ligger indenfor eksisterende bymæssige rammer, hvor der gerne må foretages byfortætning.

### **Plan- og Agenda 21 strategi 2019**

I planstrategi 2019 peges der på, at der i kommunens landsbyer og mindre bysamfund kan være behov for at etablere mindre boliger og bofællesskaber til bl.a. ældre borgere, som ønsker at flytte fra et større parcelhus til en mindre bolig i nærområdet. Lokalplanen giver mulighed for dette.

### **Kommuneplan 2021**

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde KM-7 - Ganløse kulturmiljø. Området må anvendes til blandet byområde og der er fastlagt en max bebyggelsesprocent på 30, max etageantal på 2 og max bygningshøjde på 9.

Indenfor kulturmiljøet i Ganløse bymidte skal der lægges vægt på at sikre både strukturen (veje, grønne træk og bebyggelsesstruktur) og de enkelte karakteristiske elementer som karakteristisk bebyggelse, beplantning og særlige kig. Der skal desuden lægges vægt på at sikre de markante 3-4 længede gårdbebyggelser.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

### **Lokalplan**

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan 60 for Liselund. Denne ophæves indenfor det omfattede område i forbindelse med den endelige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

### **Energi og Varmeforsyning**

Ifølge Egedal Kommunes varmforsyningsplan er lokalplanområdet ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Der kan således etableres individuel varmforsyning, og lokalplanen muliggør bl.a. etablering af solenergianlæg.

### **Drikkevand og grundvand**

For at spare på drikkevandet fastlægger lokalplanen, at ny boligbebyggelse skal etableres med anlæg til opsamling af regnvand fra tage til anvendelse ved wc-skyl samt eventuelt til tøjvask. Kravet kan fraviges, hvis der etableres grønne tage.

### **Spildevand, regnvand og klimatilpasning**

Ifølge Egedal Kommunes spildevandsplan er området fælleskloakeret, d.v.s. at spildevand og regnvand afledes i samme ledning.

Der må afledes tag- og overfladevand til kloakken i overensstemmelse med afløbskoefficienten som er fastsat i spildevandsplanen. En evt. overskydende mængde skal håndteres på grunden f.eks. via faskine eller lavning i terrænet.

Parkeringsarealer skal desuden anlægges med permeabel overflade eller med afledning til beplantet muldbed eller anden foranstaltning, der kan rense vandet inden nedsivning.

Såfremt alt regnvand håndteres på grunden er der mulighed for at søge forsyningsselskabet (Novafos) om delvis refusion af tilslutningsbidraget.

### **Affaldshåndtering**

Affald skal håndteres efter det til enhver tid gældende affaldsregulativ. Valg af materiel skal aftales med Egedal Kommune.

Lokalplanen fastlægger, at affaldscontainere skal opstilles tæt på offentlig vej, således at indkørsel og bakning af renovationskøretøjer kan undgås. Desuden fastlægger lokalplanen, og at containerne skal afskærmes med hegn/beplantning set fra offentligt tilgængeligt areal.

### **Zonering og miljøklasser**

Lokalplanområdet ligger i en bymidte og giver mulighed for etablering af liberalt erhverv samt andre formål, som kan indpasses i en bymidte. Da lokalplanområdet er omgivet af boliger og rekreative områder, må der kun etableres virksomheder og andre funktioner i miljøklasse 1-2.

Miljøklasserne er beskrevet i Håndbog om Miljø og Planlægning. Til hver miljøklasse hører en anbefalet minimumsafstand til boliger. Det er miljømyndigheden som skal vurdere, hvilken miljøklasse en virksomhed hører til. I den forbindelse bruges nedenstående skema som udgangspunkt.

Klasse 1	0 m	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 m	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 m	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 m	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

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

Indenfor lokalplanområdet er der formodning om, at der kan være risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, som står under Museumslovens beskyttelse ved eventuelle anlægsarbejder. Det anbefales derfor, at det lokale museum kontaktes i god tid forud for et eventuelt anlægsarbejde, så der kan foretages en arkivalisk kontrol af det berørte areal i forhold til anlægsarbejdet samt en eventuel arkæologisk forundersøgelse, der kan afklare art, omfang og kvalitet af eventuelle oldtidsminder.

Hvis der i forbindelse med et anlægsarbejde findes jordfaste fortidsminder, som eksempelvis mørkfarvede nedgravninger fra grave, affaldskuler eller stolpehuller, stenlægninger eller andre konstruktioner, træder museumslovens § 27 i kraft. Det betyder, at arbejdet skal indstilles øjeblikkeligt i det omfang det berører fortidsmindet, og det lokale museum skal tilkaldes. Fundets omfang og kulturhistoriske værdi vil

blive vurderet, hvorpå museet eventuelt indstiller til Slots- og Kulturstyrelsen, at der skal foretages en arkæologisk nøddudgravning inden jordarbejdet kan fortsætte.”

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

Lokalplanområdet omfatter ikke arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, og lokalplanforslaget kan alene i kraft af planens karakteristika og afstanden ikke påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura 2000 område.

Området er ikke voksested for plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV eller rødlistede arter i kategorierne kritisk truede (CR), truede (EN), sårbare (VU), næsten truede (NT).

Området omfatter en have med enkelte gamle frugttræer, samt en beplantning af yngre egetræer. På baggrund af træernes alder og karakter vurderes det ikke, at de kan udgøre en væsentlig biotop eller yngle-og rastested for fugle eller flagermus.

Der er foretaget en undersøgelse af bygningsmassen og på den baggrund udarbejdet en levestedsvurdering af bygningernes potentielle funktion som yngle-/rastested for arter af flagermus.

Det er vurderet, at bygningerne næppe har funktion som vinterrastelokalitet og kun i begrænset omfang har potentiale som ynglebiotop for disse strengt beskyttede bilag IV-arter. Der henstilles dog alligevel til, at nedrivning af bygningerne eller større renoveringsarbejder på tagværket foretages i perioden 31/8 - 1/5.

#### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret jordforurening i området. Området er ikke omfattet af områdeklassificering.

#### **Kirkeomgivelser**

Liselund ligger indenfor kirkebyggelinjen omkring Ganløse Kirke. Indenfor dette område må der ikke uden dispensation opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 m. Lokalplanen fastlægger derfor, at ny bebyggelse højst må opføres i en højde af 8,5 m.

#### **Lov om offentlige veje / private veje**

Matr. 13 bu er i sin helhed udlagt til vejareal. En del af dette areal inddrages nu under matr. 13cc og sælges til anden anvendelse end vej.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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.

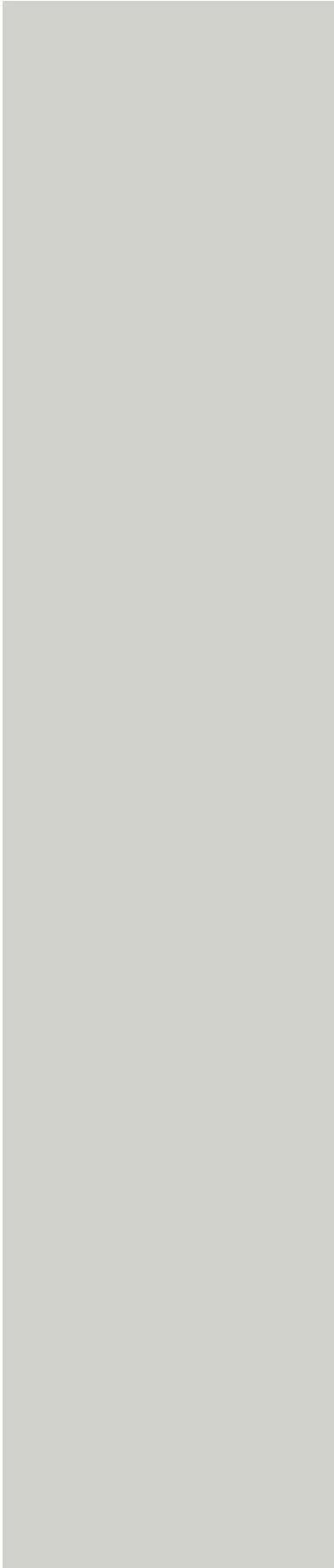
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

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.

### **Afgørelse**

Lokalplanen åbner ikke mulighed for etablering af projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 3 og 4 og berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanen vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af miljøet.

Egedal Byråd har derfor efter miljøvurderingslovens §4 og efter bestemmelse i §3, stk. 1, nr. 3 afgjort, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af denne lokalplan.





# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04. 2018) - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Formål med lokalplanen

1.1 Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for udmatrikulering og salg af Liselund
- at give mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til boliger, institutioner, liberale erhverv samt andre byformål, som naturligt kan indpasses i bymidten
- at sikre, at områdets væsentlige bevaringsværdier fastholdes, herunder den firelængede bebyggelsesstruktur, den åbne forhave og det karakteristiske stuehus
- at give mulighed for nedrivning af de tidligere driftsbygninger og genopførelse af ny trelænget erstatningsbebyggelse
- at sikre, at stuehuset fastholdes til foreningsformål/medborgerhus og lignende

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 13cc og 13 bu Ganløse By, Ganløse. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, som efter den 01.02.2020 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet skal forblive i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må anvendes til blandet byformål som f.eks. boliger, liberalt erhverv, undervisning og institutionsformål, fælleshus, kultur- og foreningsformål, samt cafe/restauration, kursus- og festlokaler med tilhørende overnatningsmuligheder. I området kan desuden placeres tekniske anlæg som f.eks. transformere og sirenemast.

3.2 Liselunds hovedbygning, som på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig, må udelukkende anvendes til foreningsformål/medborgerhus og lignende og kan bruges til aktiviteter som bl.a. undervisning, møder, café, udstillinger, fester/sammenkomster med videre.

3.3 Der må ikke etableres eller drives erhverv, som ved støj, lugt, støv eller intensiv/tung trafik kan medføre gener for omgivelserne. Der må således kun etableres/ drives erhverv og andre funktioner i miljøklasse 1-2.

*Note til §3.2  
Miljøklasserne fremgår af oversigt i redegørelsens afsnit om støj og andre miljøforhold. Miljøklasserne med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af, om virksomheden kan indpasses i området.*

Note til § 4.3  
Bestemmelsen gælder for fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse - ikke etagebebyggelse, som i stedet kan opdeles som ejerlejligheder.



Toftekildevej og Ganløse mølle

3.4 Der må ikke etableres detailhandel i området.

## § 4 Udstykning

4.1 Der kan ved udstykning, arealoverførsel eller lignende sikres, at lokalplanområdets areal udgør en samlet ejendom, hvor ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning.

4.2 Lokalplanområdet kan udstykkes i to ejendomme i princippet som vist på kortbilag 2. Udstykningen forudsætter, at eksisterende bebyggelse, som ligger indenfor en afstand af 2,5 m fra kommende matrikelskel fjernes.

4.3 Såfremt bebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt indrettes med boliger, kan disse udstykkes som sokkeludstyknings med tilhørende mindre terrasse.

4.4 Yderligere udstykning end angivet i §4.1 - 4.3 må ikke finde sted.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet kan vejforsynes fra Toftekildevej og Strædet som vist på kortbilag 3.

5.2 Såfremt lokalplanområdet udstykkes i to dele som vist på kortbilag 2, skal den vestlige del gives vejadgang fra Strædet og den østlige del gives vejadgang fra Toftekildevej.

5.3 Parkeringspladser må kun placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

5.4 Ved etablering af ny bebyggelse eller ibrugtagning eksisterende bebyggelse til ny anvendelse skal der etableres p-pladser efter følgende retningslinjer:

- Mindst 1,5 p-plads pr. bolig. (Ved etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og etværelseslejligheder kan kravet reduceres.)
- Mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv
- Ved indretning af anden anvendelse, skal der anlægges p-pladser i et antal, som efter Byrådets skøn er passende.

5.5 Parkeringsarealerne skal etableres med permeabel befæstning, f.eks. grus eller græsarmingssten. Alternativt skal overfladevand fra arealerne afledes til beplantet muldbed eller anden foranstaltning, der kan rense vandet inden nedsivning.

5.6 Lastbiler på over 3,5 t og tilsvarende større maskiner må ikke parkeres i området.



## § 6 Forsyning og tekniske anlæg

### Regnvandsanlæg

6.1 Ved etablering af ny boligbebyggelse skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til wc-skyl og evt. tøjvask. Der kan ses bort fra kravet, såfremt der etableres grønne, beplantede tage (f.eks. sedumtage).

6.2 Der kan etableres synlige nedsivningsanlæg for regnvand f.eks. i form af grøn lavning i terrænet, regnbede eller naturligt udformet vandhul.

### Antenneanlæg

6.3 Paraboler og andre individuelle antenneanlæg skal placeres, så de er mindst muligt synlige fra vej og offentligt tilgængeligt areal.

6.4 Antenner, som opsættes på bygninger, må ikke rage op over facaden. Antenner opsat på terræn må ikke overstige 1,5 m over terræn.

6.5 Paraboler må højst have en diameter på 1 m.

### Solenergianlæg

6.6 Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.

### Belysning

6.7 Belysning af veje, stier og parkeringspladser i området må kun ske som lav pullertbelysning eller som parkbelysning eller væghængt armatur med en lyspunktshøjde på max 3,5 m.

6.8 Al udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så lysforurening undgås. Lyskilden skal være varm hvid - højst 300 grader Kelvin.

## § 7 Bevaring af bebyggelse m.v.

7.1 Bygningen, som på kortbilag 2 er vist som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden vis ændres uden byrådets tilladelse.

Bygningen skal fastholdes- eller tilbageføres til oprindelig stil. Facader skal således fortsat fremstå med blank mur med pudsede detaljer, ligesom taget fortsat skal fremstå med rødt tegltag uden overfladebehandling. Ved udskiftning af vinduer og døre skal disse udføres som de oprindelige.

7.2 Der må ikke opsættes solenergianlæg eller andre tekniske anlæg på bebyggelsen.

### Note til § 6.2

Spildevandsplanen fastlægger, at tag- og overfladevand ud over en fastsat afløbskoefficient skal håndteres på egen grund. Nedsivning kan f.eks. ske ved etablering af faskine, lavning i terrænet eller mindre vandhul.

### Note til § 6.6

Solenergianlæg kan etableres på bebyggelsens tage bortset fra stuehusets tag - se § 9.



Det bevaringsværdige stuehus set fra haven



Stuehuset set fra gården



Den eksisterende trempebbebyggelse

Note om ny bebyggelse indenfor byggefeltet

Lokalplanen giver umiddelbar ret til, at man kan nedrive og genopføre den eksisterende trempebbebyggelse i samme stil som nu, men giver også mulighed for, at Byrådet ud fra et konkret projekt kan dispensere til, at bebyggelsen udformes i en mere tidssvarende stil. Ved en dispensation sendes bebyggelsesforslaget i nabohearing i mindst 2 uger, hvorved offentligheden gives mulighed for at få indflydelse på projektets endelige udformning.

## § 8 Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse indenfor byggefeltet

8.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt og udformes som tre sammenbyggede længer.

8.2 Bygningerne/ længerne må være i max 2 etager og have en bygningsdybde på max 9 m og en højde på max 8,5 m.

8.3 Bebyggelsen skal udføres med hovedform i lighed med den eksisterende bebyggelse, som denne er beskrevet i §8.4 - 8.6.

Byrådet kan dog ud fra et konkret projekt tillade, at bebyggelsen gives en anden udformning, når det skønnes, at der kan opnås en tilsvarende god sammenhæng i området og bebyggelsen har den fornødne arkitektoniske kvalitet.

8.4 Tage skal udformes som symmetriske saddeltage uden valm. Tagene skal have en hældning på mellem 20 og 35 grader og et tagudhæng på højst 0,5 m.

8.5 Bygningerne skal opføres med trempebbebygning. Facadehøjden bortset fra gavle må ikke overstige 4,5 m.

8.6 Der må ikke opsættes altaner, altangange, kviste eller udvendige trapper på bebyggelsen.

Bebyggelse udenfor byggefeltet

8.7 Udenfor byggefeltet må der kun opføres mindre, fritliggende udhuse med en max højde på 3,5 m. Der ud over må der etableres de for området nødvendige tekniske installationer som f.eks. transformere. Den eksisterende sirenemast må fastholdes og udskiftes med en ny.

8.8 Der må i området etableres udhuse med et samlet grundareal på 100 m<sup>2</sup>, herunder max 50 m<sup>2</sup> henholdsvis øst og vest for den på kortbilag 2 viste mulige skellinje.

8.9 Indenfor den på kortbilag 2 viste åbne have må der ikke opføres bebyggelse bortset fra småbygninger som lysthus/ drivhus/ legehuse, hver især med et grundareal på højst 10 m<sup>2</sup>.

8.10 Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art indenfor en afstand af 2 m fra vejskel mod Strædet.

## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ny bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt skal udformes i samme stil som eksisterende bebyggelse, som beskrevet i §9.2-9.6.

Byrådet kan dog ud fra et konkret projekt tillade, at bebyggelsen gives en anden udformning, når det skønnes, at der kan opnås en tilsvarende god sammenhæng i området og bebyggelsen har den fornødne arkitektoniske kvalitet.

9.2 Facaderne skal fremstå hvidpudsede og med trempelbeklædning af lodretstillede brædder i træ 2 på 1. Trempelbeklædningen skal fremstå i en traditionel jordfarve (f.eks. engelskrød/ falurød eller okkergul).

9.3 Taget skal beklædes med plademateriale (f.eks. bølgeplader, pandeplader eller lignende) og skal fremstå i en sort/grå/mørk farve. Tage kan tillige beklædes med solpaneler eller udføres som grønt tag (sedumtag).

9.4 Tage må ikke fremstå blanke/ reflekterende.

9.5 Vinduer og døre i facaden skal placeres med regelmæssig rytme og udføres i træ eller metal. Vinduer og døre skal fremstå hvide eller i traditionelle jordfarver, som harmonerer med trempelbeklædningen.

9.6 Tagvinduer skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende tagvinduer med en max bredde på 80 cm. Vinduernes samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde. Vinduesrammerne skal fremstå i en sort/ grå farve.

9.7 Ved etablering af solenergianlæg på bebyggelsens tage skal det sikres:

- at anlægget opsættes parallelt med tagfladen eller integreres heri
- at anlægget er udført med antireflekterende overflade
- at anlægget inklusiv rammer og stativer m.v. fremstår i samme farve som tagfladen
- at der på den enkelte tagflade højst etableres ét anlæg og dette udføres som én samlet, rektangulær flade
- at anlægget placeres harmonisk i forhold til tagvinduer og andre elementer i tagfladen.

9.8 Småbygninger uden for det på kortbilag 2 viste byggefelt skal udføres med traditionelle materialer som pudset mur, træ og glas og skal fremstå i afdæmpede jordfarver, som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

## **§ 10 Skiltning og reklamering**

10.1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted ud over almindelig dørskiltning samt et henvisningsskilt ved indkørslen.

10.2 Henvisningsskiltet må højst være på H:50 cm, B: 1 m, og overkanten må ikke være højere end 1 m. over terræn.

10.3 Ved flere erhverv/ funktioner skal skiltningen ved indkørslen samordnes på samme stander.

## § 11 Ubebyggede arealer

11.1 Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 50 cm og/eller nærmere skel end 100 cm.

11.2 Niveauforskelle skal optages i skråningsarealer med en max hældning på 1:2, som skal fremstå med græs eller beplantning. Alternativt kan der etableres støttemure i form af stensætninger i marksten.

11.3 Hegning i skel må kun ske i form af levende hegn, herunder løvfældende hække eller blandet busk- og træbevoksning. Hegning mellem den på kortbilag 3 viste åbne have og henholdsvis Strædet og Toftekildevej må dog kun udføres som løvfældende hæk i en højde af max 120 cm.

11.4 Parkeringsarealer skal mod vej og offentligt tilgængeligt areal afskærmes med beplantning i form af hæk/ buskads i en højde af mindst 120 cm.

11.5 Langs indersiden af levende hegn i skel kan der opsættes trådhegn, som i højde ikke overstiger det levende hegn.

11.6 Der må ikke ske beplantning med arter, som er invasive jf. Naturstyrelsens sortliste.

11.7 Der må ikke ske udendørs oplag, ligesom lystbåde, campingvogne og lignende ikke må henstilles indenfor området.

11.8 Containere til dagrenovation, storskrald m.v. skal i princippet placeres indenfor de områder, som på kortbilag 3 er markeret "affaldsbeholdere" og skal afskærmes af hegn/ beplantning mod offentligt tilgængeligt areal.

11.9 Arealer, som ikke indrettes til vej, parkering eller gårdsplads, skal fremstå som grøn og beplantet have. Der kan indrettes mindre arealer til ophold og leg, regnvandshåndtering m.v.

11.10 Anlæg til forsinkelse og nedsivning af regnvand kan udføres som vådt eller tørt bassin, regnbede eller lignende.



Kig gennem den åbne forhave mod bymidten



Gamle frugttræer i den sydlige del af haven

Regnvandsanlæg skal udformes, så de indgår naturligt i havens udformning.

11.11 Den på kortbilag 3 viste åbne have skal holdes åben, så der fortsat er indkig fra Strædet/Østergade til Liselunds stuehus.

11.12 Haven skal fremstå med græsplæne og kan desuden indrettes med fritstående træer, mindre busketter, stauder/ prydbede m.v. Der må ikke etableres tæt, uigennemsigtig beplantning.

11.13 I forbindelse med etablering af boliger kan der til hver bolig etableres en mindre, afskærmet terrasse/have ud mod omgivelserne. Terrassen/ haven må højst strække sig 4 m ud fra facaden.

11.14 Individuelle terrasser må ud mod omgivelserne kun afskærmes med hække i en højde af max 1,2 m. Mellem individuelle terrasser kan der ske afskærmning i form af lette skærmvægge af flethegn eller lignende, der opstilles vinkelret ud fra bygningen. Disse må have en højde på max 180 og en længde målt fra facaden på højst 2 m.

11.15 Gårdspladsen midt i bebyggelsen skal fastholdes som en samlet, uopdelt plads til leg og ophold.

11.16 De eksisterende gamle frugttræer skal så vidt muligt bevares.

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

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug til ny anvendelse, før der er etableret de til anvendelsen nødvendige parkeringspladser jf § 5.4 og disse er afskærmet af beplantning jf § 11.4.

12.2 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand til wc skyl, m.v. jf § 6.1.

## **§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

13.1 Ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan 69 - Liselund, ophæves lokalplan 60 for Liselund for så vidt angår det omfattede område.

*Note til § 11.16  
I den sydlige del af haven findes i dag flere gamle, karakteristiske frugttræer. Lokalplanen giver mulighed for placering af parkeringspladser indenfor "frugthaven", og såfremt disse p-pladser realiseres, skal de så vidt muligt indpasses, så frugttræerne skånes.*

## **§ 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 Lokalplanens § 7.1 indeholder forbud mod nedrivning af bevaringsværdige/ miljøstøttende bygninger. Såfremt byrådet nægter at imødekomme en ansøgning om nedrivningstilladelse af en af de pågældende bygninger, kan ejeren i visse tilfælde kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

### **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 forslagets offentliggørelse.

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

Lokalplanforslaget er vedtaget af Egedal Byråd den 23. februar 2022.

Lokalplanforslaget vil være i offentlig høring fra den 2. marts til den 30. marts 2022.

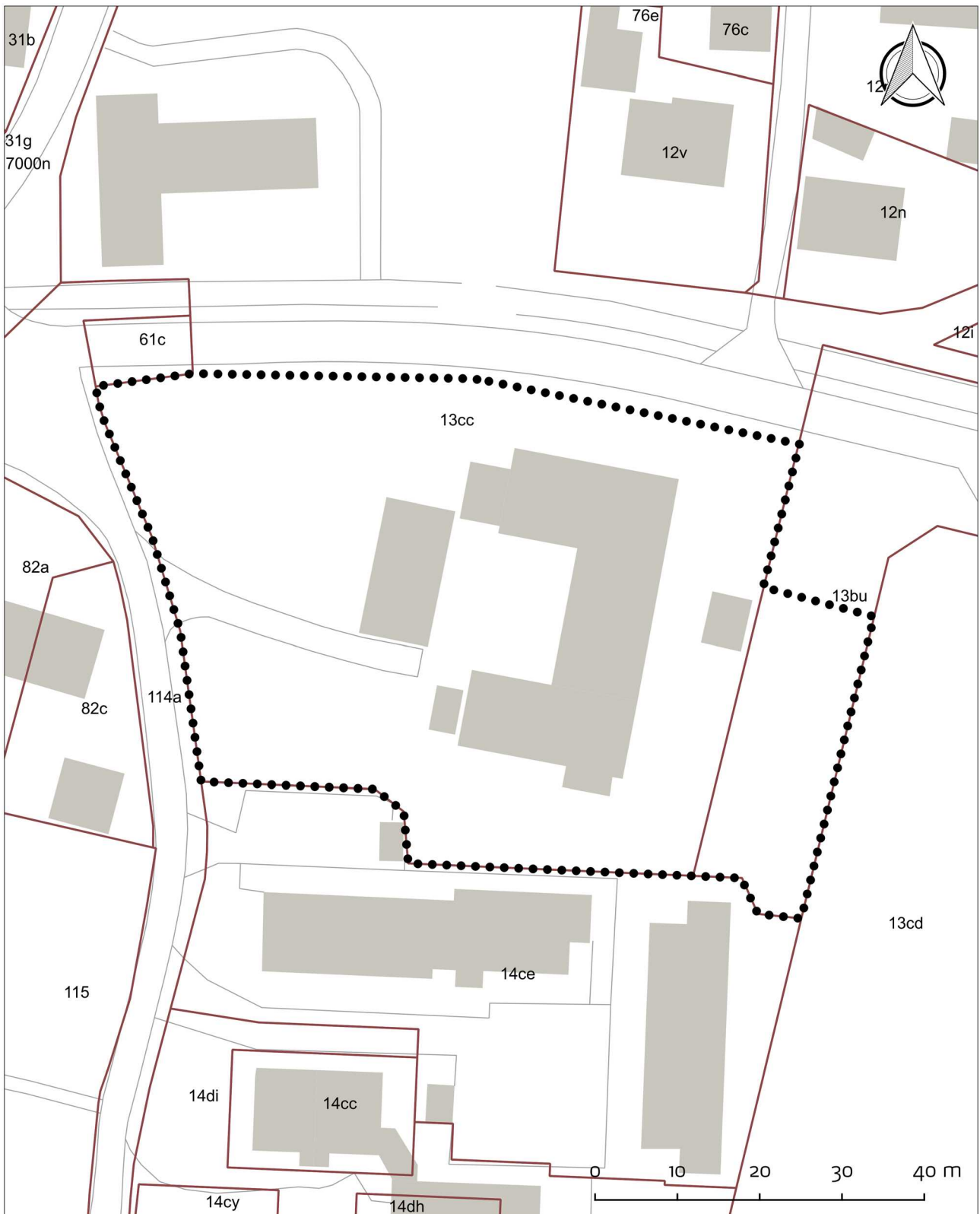
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Egedal Byråd den xx. måned 2022 og offentlig bekendtgjort den xx. måned 2022.

**Vicky Holst  
Rasmussen**  
Borgmester

**Mikkel Solgaard  
Bojsen-Møller**  
Direktør







 Lokalplanområde  
 Matrikel

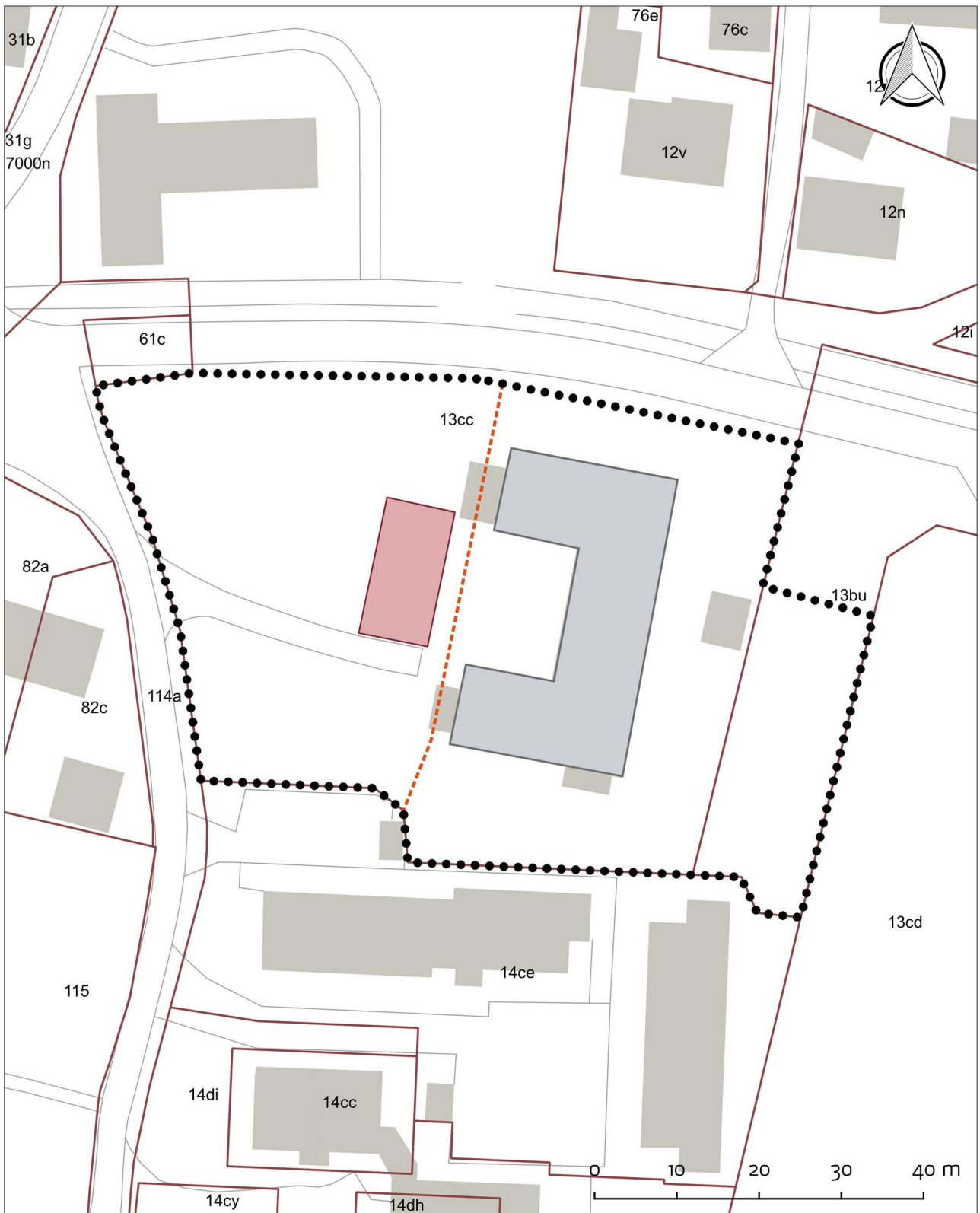
 Vejkant  
 Bygning

## Kortbilag 1

### Lokalplanens afgrænsning

1 : 700





- Byggefelt
- Bevaringsværdig bygning

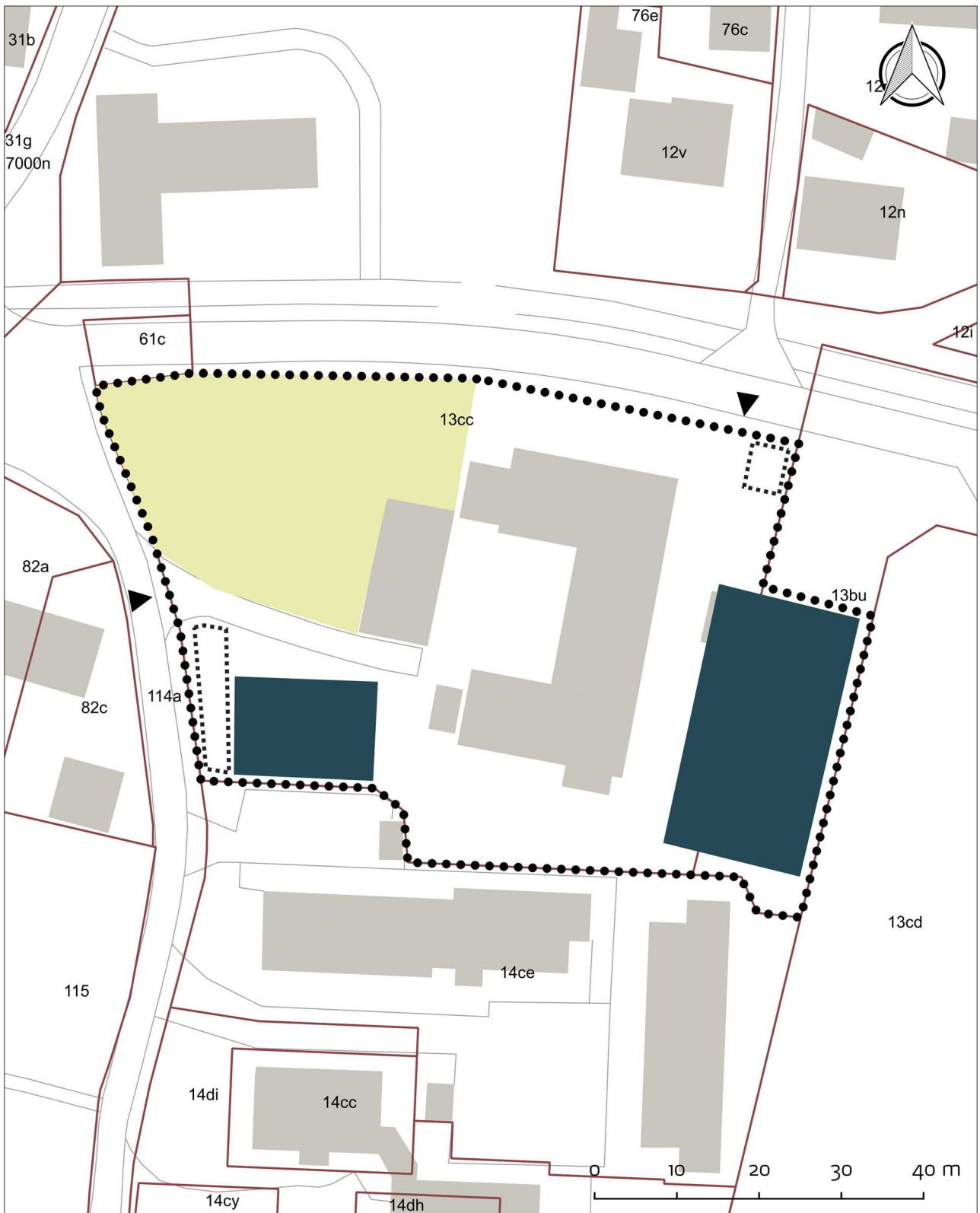
Udstykning

## Kortbilag 2

### Udstykning og bebyggelse

1 : 700





-  Affald
-  Åben have
-  Parkering
-  Vejadgang

### Kortbilag 3

#### Vejadgang og ubebyggede arealer

1 : 700



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

**Egedal Kommune**  
**Center for By, Kultur og**  
**Borgerservice**  
Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke

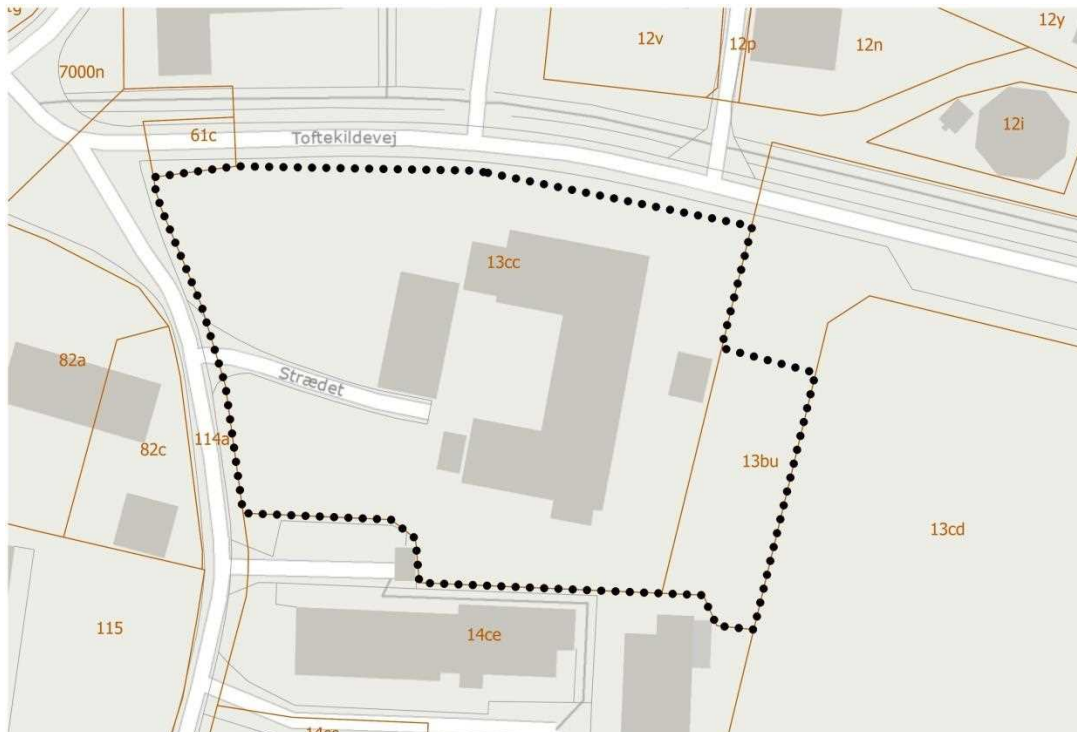
Tlf. 72 59 60 00  
[cbk@egekom.dk](mailto:cbk@egekom.dk)

# Bekendtgørelse

## Forslag til Lokalplan 69 Ganløse, Liselund

Byrådet i Egedal Kommune har den 23. februar 2022 vedtaget at fremlægge ovenstående planforslag i offentlig høring.

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



Områdefrænsning for Lokalplan 69

### Forslag til Lokalplan 69 – Ganløse, Liselund

På baggrund af et ønske om at sælge hovedbygningen på den tidligere gård Liselund i Ganløse til foreningsformål, har Byrådet den 23. februar 2022 besluttet, at der skal udarbejdes en revision af lokalplan 60 for Liselund. Revisionen skal sikre, at hovedhuset udelukkende kan anvendes til foreningsformål/medborgerhus og bruges til aktiviteter som bl.a. undervisning, møder, café, udstillinger, fester/sammenkomster med videre.

Lokalplanen skal på alle andre områder videreføre lokalplan 60. Lokalplanen har således til formål at muliggøre, at ejendommen kan udstykkes og tages i brug til ny anvendelse, bl.a. boliger, liberalt erhverv, institution og forenings- og fritidsformål, dog således, at hovedbygningen udelukkende kan anvendes til foreningsformål/medborgerhus. Lokalplanen sikrer endvidere, at ejendommens væsentligste bevaringsværdier fastholdes, herunder den firelængede gårdstruktur, stuehuset og den åbne forhave, men giver samtidigt mulighed for, at de tidligere driftsbygninger kan nedrives og erstattes af lignende trelænget bebyggelse.

### **Afgørelse om miljøvurdering**

Der er i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) udført en screening af planens påvirkning af miljøet.

Screeningen viser, at planen ikke medfører væsentlige ændringer af miljøet. På den baggrund har Byrådet besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planforslaget. Resumé af screeningen samt uddybning af afgørelsen fremgår af lokalplanforslagets redegørelse.

### **Høring og informationsmøde**

Planforslaget er i høring fra den 3. marts 2022 til og med den 31. marts 2022.

Synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser skal sendes skriftligt til Egedal Kommune, Dronning Dagmars Vej 200, 3650 Ølstykke eller på e-mailadressen [planafdelingen@egekom.dk](mailto:planafdelingen@egekom.dk) og skal være kommunen i hænde inden høringsperiodens udløb.

Der afholdes et informationsmøde om Lokalplan 69 tirsdag den 15. marts 2022 kl. 18-18:45 ved Liselund Stuehus.

### **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 forslaget offentliggørelse.

### **Klage**

Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt miljøministeren og visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det betyder, at du kan klage, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence-/procedureregler ikke er overholdt. Du kan derimod ikke klage over kommunens skøn i sagen.

Klagefristen er 4 uger fra bekendtgørelsen. Klagen har ikke opsættende virkning, med mindre Planklagenævnet bestemmer det. Du klager ved at oprette din klage i Klageportalen på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 hvis du klager som privatperson. Hvis du klager som virksomhed skal du betale et gebyr på 1800 kr. På Planklagenævnets hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) findes en vejledning i, hvilke oplysninger en klage skal indeholde samt kontaklinformation til hjælp med oprettelse af klagen.

Klager, der indsendes udenom Klageportalen vil som udgangspunkt blive afvist. Du kan søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, hvis du har en særlig grund til det. Ansøgning herom skal sendes til kommunen, som sender den videre til Planklagenævnet.

Planklagenævnet afgør klagen, og nævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes afprøvet ved domstolene, skal søgsmål være anlagt inden 6 måneder efter Planklagenævnets afgørelse.