



TILLÆG 1

til lokalplan 2.1.15 - Frydensberg
erhvervsområde



Vedtaget

27. august

Daginstitution på Dam Enge 1

**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.

Hvad er et lokalplantillæg?

Et lokalplantillæg er en lokalplan, som udelukkende medfører mindre ændringer af en anden gældende lokalplan. Lokalplantillægget kan afløse enkelte bestemmelser i den lokalplan, som den er tillæg til, men gælder ellers samtidigt med denne.



Indholdsfortegnelse

Redegørelse.....	3
Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet.....	3
Lokalplantillæggets indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning	5
Tilladelser fra andre myndigheder.....	8
Miljøvurdering	8
Bestemmelser	10
§ 1. Formål med lokalplanen	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. Ubebyggede arealer	10
§ 6. Forsyning og tekniske anlæg	11
§ 7. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug.....	11
§ 8. Retsvirkninger	11
Kortbilag 1.....	12
Kortbilag 2.....	13
Kortbilag 3.....	14



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Stenløse Private Skovbørnehave har eksisteret i 50 år med base på flere forskellige adresser i Stenløse. Skovbørnehaven har i dag adresse på Dam Enge 1. Dam Enge 1 ligger i Frydensberg erhvervsområde, hvor den gældende lokalplan 2.1.15 ikke giver mulighed for daginstitutioner, og det ikke er muligt at dispensere til daginstitution.

Nærværende lokalplantillæg 1 har til formål at fastlægge de nødvendige planmæssige rammer for en skovbørnehave på Dam Enge 1, idet det forventes, at der efterfølgende kan gives de nødvendige tilladelser efter byggeloven m.v.

Lokalplantillægget gælder samtidigt med Lokalplan 2.1.15 for Frydensberg Erhvervsområde.

Lokalplanområdet

Afgrænsning

Lokalplantillæggets område er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommen Dam Enge 1, matrikel nr. 25q Stenløse By, Stenløse.

Ejendommen afgrænses mod vest af Dam Agre, mod syd og øst af Dam Enge og mod nord af ejendomsskel mod matr. 25r, hvorpå der ligger et enfamiliehus.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Eksisterende forhold

Ejendommen ligger i Frydensberg, som er et ældre og blandet erhvervsområde. Området er domineret af erhverv som værksteder, lettere industri, håndværk, liberalt erhverv, pladskrævende varegrupper som auto- og møbel-forhandlere mv., men der findes også enkelte boliger i form af enfamiliehuse.

På den sydlige del af ejendommen Dam Enge 1 findes en virksomhed, der er registreret som værksted til produktion af elektronisk udstyr. Den nordlige del af ejendommen er udlejet til Stenløse Private Skovbørnehave. Sidstnævnte fungerer primært som opsamlingssted, hvor børnene kan afleveres om morgenen fra kl. 7-9 og afhentes om aftenen fra kl. 15-17. Til hverdag køres børnene normalt ud i naturen, hvor de typisk opholder sig i tidsrummet kl. 9-15.

Indkørsel til ejendommen sker fra Dam Enge i øst til en fælles parkeringsplads, der optager det meste af den sydlige del af grunden. Her holder også den bus, som kører børnene ud i skoven.



Den nordlige del af grunden anvendes til legeplads. Legepladsen er ud mod de tilstødende veje indhegnet af raftehegn, der er delvist begrønnet med klatreplanter, og mod nord af levende hegn/beplantning.

Den sydlige del af grunden fremtræder åben og er kun afskærmet mod vejen af enkelte buske.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillæggets område er opdelt i delområderne A og B. Hele området kan bruges til erhverv som hidtil, men den nordlige del – delområde A kan desuden anvendes til daginstitution.

Det er en forudsætning for etablering af daginstitution i delområde A, at de udendørs og indendørs opholdsarealer kan sikres tilstrækkeligt mod støj. Dette kan ifølge foreløbige støjberegninger ske ved etablering af tæt hegn langs vejen i en højde af 2,5 m. Det skal desuden i henhold til jordforureningsloven sikres, at der på børnehavens udendørs opholdsarealer ikke er risiko for at komme i kontakt med forurenede jord.

Hvor lokalplan 2.1.15 for Frydensberg udlægger en byggelinje i en afstand af 8 m fra skel mod Dam Agre og fastlægger, at arealet mellem vejskel og byggelinjen skal fremstå som græsplæne, giver lokalplantillægget mulighed for, at dette areal indenfor delområde A kan anvendes til legeplads samt støjskærm i en højde af op til 2,5 m.

Af hensyn til den visuelle oplevelse stiller lokalplantillægget krav om, at støjskærmen skal udføres af træ og på vejsiden begrønnes med klatreplanter.

Lokalplantillægget ændrer i øvrigt ikke på bestemmelser om f.eks. bebyggelse, parkering, skiltning og oplag i lokalplan 2.1.15 for Frydensberg.



Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Kommuneplan 2021

Lokalplantillæggets område ligger indenfor kommuneplanens rammeområde E2-10 - Stenløse - Frydensberg erhvervsområde, som omfatter ejendomme langs Dam Agre og Frederikssundsvej. Rammeområdet er udlagt til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, herunder administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager- håndværks- og værkstedsvirksomhed. Der må kun etableres ny anvendelse i miljøklasse 2-3.

Daginstitution er privat/offentlig service, og kan kategoriseres som klasse 2-3 virksomhed, da den kan medføre en del støj. Lokalplantillægget er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan

Lokalplantillægget fastlægger udelukkende bestemmelser til supplement af Lokalplan 2.1.15 for Frydensberg erhvervsområde. Denne lokalplan gælder således fortsat sammen med lokalplantillægget.

Støj

Planlovens § 15 a fastlægger, at der ikke må planlægges for støjfølsomme formål i støjbelastede områder, med mindre planen (med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger m.v.) kan sikre anvendelsen mod støjgener. Bygningsreglementet fastlægger desuden regler for støj på indendørs opholdsarealer.

Hvilke støjgrænser, der skal overholdes, afhænger af områdets type og bebyggelsens anvendelse. I rene boligområder skal støjafskærmning ske ved etablering af støjskærm, mens det i områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse - som Frydensberg erhvervsområde - kan ske både ved etablering af støjskærm og ved en kombination af facadeisolering, lyddæmpende vinduer og orientering af opholdsrum væk fra støjilden.

Der er udført foreløbige støjberegninger, der viser, at arealerne langs Dam Holme er belastet af trafikstøj over 58 db, som er Miljøstyrelsens grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer, herunder også legepladser. Nedbringelse af trafikstøjen til dette niveau vil ifølge beregningerne kræve støjafskærmning med en højde på mindst 2,5 m langs Dam Agre som beskrevet ovenfor.

Det vurderes ikke, at der i dag er virksomheder, der støjer - eller har ret til at støje - mere end grænseværdierne i forhold til delområde A i dette lokalplantillæg. Her gælder grænseværdierne for områder til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse - se skema på næste side.



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
Kolonihaveområder	Konkret vurdering		
Det åbne land (inkl. Landsbyer og landbrugsarealer)	Konkret vurdering		

Af skemaet fremgår Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støjbelastning fra virksomheder. Tallene er angivet i dB(A).

Zonering og miljøklasser

Den gældende lokalplan for Frydensberg erhvervsområde fastlægger ikke hvilke miljøklasser erhverv i området må have, men fastlægger, at erhverv i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledninger for henholdsvis støj og lugt- og luftforurening m.v. Da området rummer en blanding af erhverv og boliger, skal områdets virksomheder overholde vejledningernes miljøkrav i skel mod boligerne. Det betyder, at de fleste af områdets virksomheder reelt må karakteriseres som værende i miljøklasse 1 og 2.

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	levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakerier.
Klasse 5	150 m	maskinfabriker, betonfabriker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier
Klasse 7	500 m	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

Miljøklasserne er beskrevet i Håndbog om Miljø og Plantægning. 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 dette skema som udgangspunkt.



En enkelt virksomhed skiller sig imidlertid ud – en autolakeringsvirksomhed på Frydensbergvej 27, som iflg. Autoværkstedsbekendtgørelsen skal placeres mindst 100 m fra forureningsfølsomt område (svarende til erhverv i miljøklasse 4).

Ifølge Autoværkstedsbekendtgørelsen gælder afstandskravet fra virksomhedens afkast til afgrænsningen af den miljøfølsomme anvendelse. Lokalplantillæggets delområde A, hvor der kan være skovbørnehave, ligger lidt mere end 100 m fra virksomhedens afkast, og lokalplantillægget overholder dermed autoværkstedsbekendtgørelsens krav. Lokalplantillægget medfører dog, at autoværkstedet ikke fremover kan etablere afkast nærmere tillæggets delområde A end 100 m.



Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

Der forventes ikke at være særlig sandsynlighed 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 (ROMU).

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

Lokalplantillægget berører ikke områder, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3 eller omfattet af beskyttelseslinjer omkring skov/ sø eller vandløb.

Der er i området ikke registreret eller formodning om tilstedeværelse af arter, der er opført på Habitatsdirektivets bilag IV.

Der er ikke Natura 2000-områder i eller i nærheden af lokalplanområdet, og lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke et Natura 2000-område.



Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening i området (V1 eller V2), men området er omfattet af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven.

Det betyder, at der inden etablering af ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. daginstitution, skal foretages undersøgelser, af om de øverste 50 cm af jorden er ren.

Hvis der viser sig at jorden er forurenet skal den forurenede jord fjernes eller afdækkes, så den ikke kan komme i berøring med mennesker.

Grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og jordflytning skal anmeldes til kommunen.

Miljøvurdering

Ifølge loven skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 1 og 2, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering.

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Afgørelse

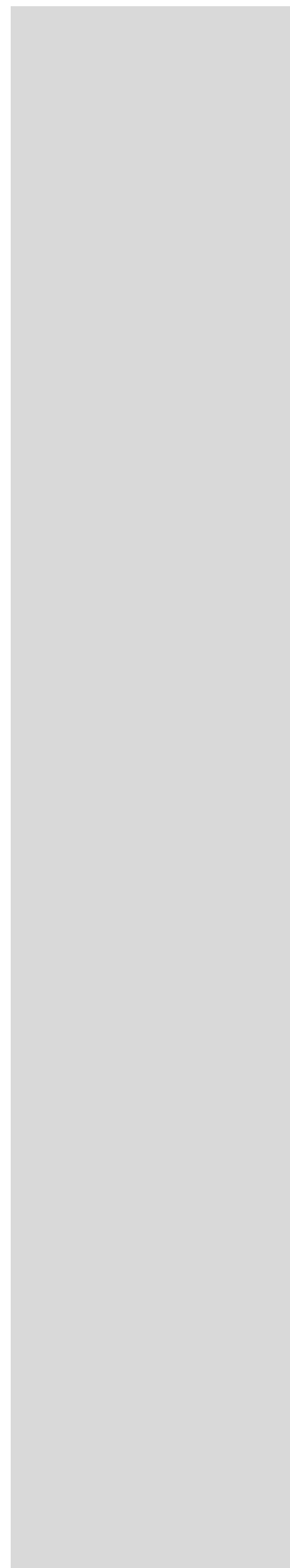
Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et projekt, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10, men berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Egedal Kommune vurderer derfor, at planen er omfattet af §8, stk. 1, nr. 1.

Lokalplanen vurderes imidlertid, kun at fastlægge anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, hvorfor der kun skal gennemføres en miljøvurdering, hvis planen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. miljølovens §8, stk. 2, nr. 1.

Der er derfor foretaget en vurdering (screening) af planens potentielle indvirkning på miljøet ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 og lovens brede miljøbegreb.



På baggrund af screening vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning på miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.



Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse 2024-05-29 nr. 572 Planloven) - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål med lokalplanen

1.1

Lokalplanen har til formål at give mulighed for, at der på den nordlige del af matr. 25q Stenløse by, Stenløse kan drives daginstitution.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 25q Stenløse By, Stenløse samt alle parceller, som efter den 01.02. 2025 udskilles herfra.

2.2

Lokalplanområdet skal forblive i byzone.

2.3

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

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Indenfor delområde A kan der ud over erhvervsformål etableres og drives daginstitution. Det er dog en forudsætning, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes på udendørs og indendørs opholdsarealer.

§ 4. Udstykning

4.1

Matr.nr. 25 q Stenløse By, Stenløse må ikke udstykkes.

§ 5. Ubebyggede arealer

5.1

Indenfor delområde A kan der på arealet mellem vejskel og vejbyggelinje etableres legeplads.

5.2 Der kan etableres en støjærm med en højde på op til 2,5 m med placering som vist på kortbilag 3. Støjskærmen skal udføres af træ og begrønnes med klatreplanter ud mod Dam Holme.



§ 6. Forsyning og tekniske anlæg

6.1

Bebyggelse skal etableres med beplantede tage eller anlæg til opsamling af regnvand fra tage til genanvendelse af regnvand til toiletskyl, tøjvask og/eller havevanding, medmindre der etableres solenergianlæg på tagene.

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

7.1

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse (daginstitution) må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige støjafskærmning af indendørs- og udendørs opholdsarealer i henhold til § 3.1.

§ 8. Retsvirkninger

8.1

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).

8.2

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.

8.3

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

8.4

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)

8.5

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.

8.6

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





Signaturforklaring

— Lokalplanens afgrænsning

12a Matrikelskel

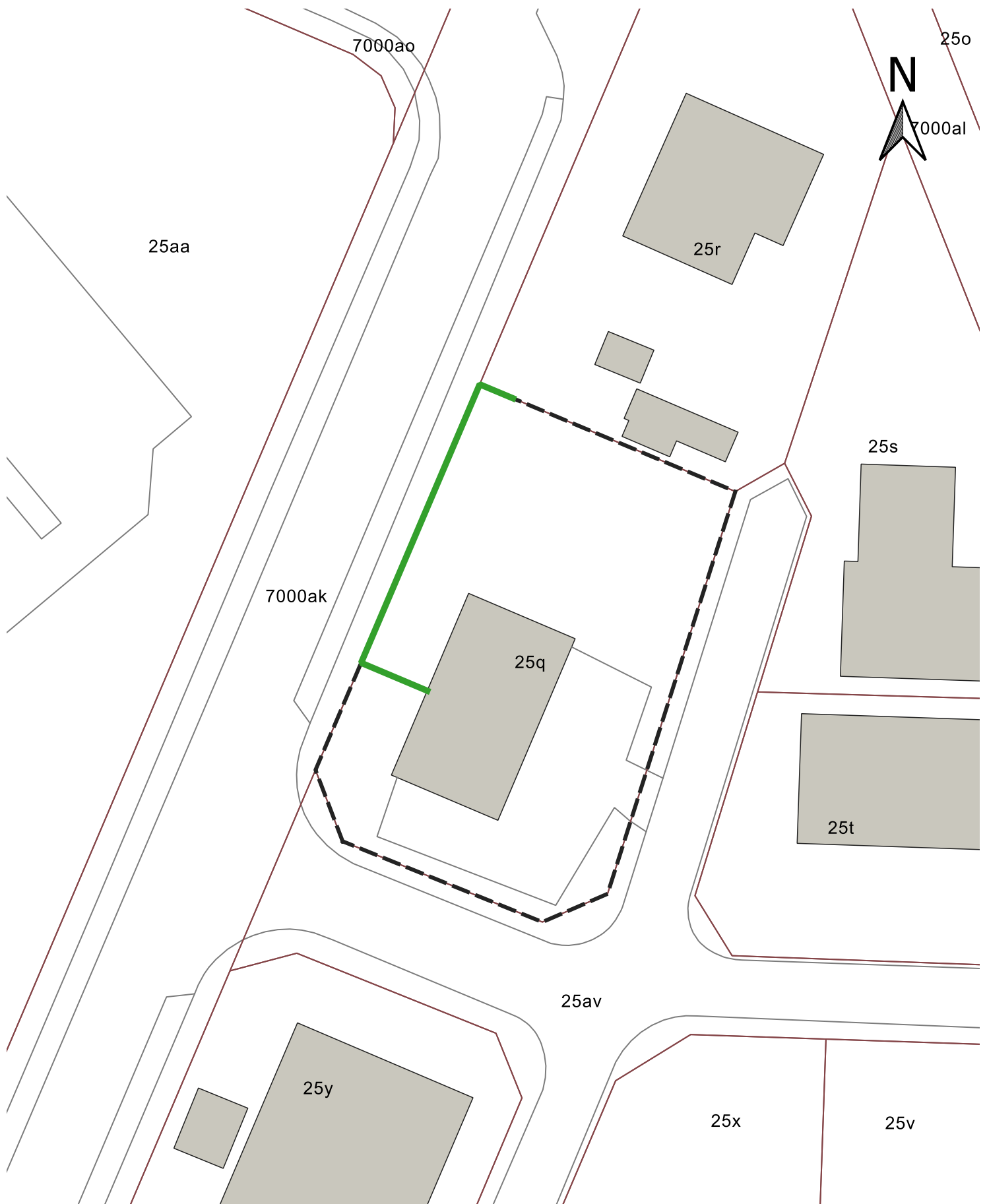
Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Signaturforklaring

- Delområder
- Lokalplanens afgrænsning
- 12a Matrikelskel

Kortbilag 2 - delområder



Signaturforklaring

— Lokalplanens afgrænsning

— Støjhegn

12a Matrikelskel

Kortbilag 3 - Støjhegning



www.egedalkommune.dk

Egedal Kommune
Byplan og Byggesag
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Tlf. 72 59 60 00
byplan@egekom.dk

