

# 41



**Vedtaget**  
28.09  
2016

**Hampeland**

**Eksisterende tæt-lavt boligområde**

## ***Hvad er en lokalplan?***

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

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

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

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

Lokalplanen medfører ikke handlepligt og nuværende, lovlige forhold i området kan fortsætte uændret, uanset hvad der står i lokalplanen.

Inden byrådet kan vedtage en lokalplan, skal der udarbejdes et lokalplanforslag, som sendes i offentlig høring i mindst 8 uger. Efter høringsperioden behandler byrådet planforslaget sammen med alle de indkomne bemærkninger og tager stilling til, om planforslaget skal vedtages endeligt, og om der i den forbindelse skal foretages ændringer af planen.

Vedtagelsestidspunkt og høringsfrist for denne lokalplan findes bagerst i planen.

# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b>	<b>1</b>	
Lokalplanens baggrund		1
Lokalplanens formål		1
Lokalplanens område og zonestatus		1
Områdets udvikling		2
Eksisterende forhold		4
Lokalplanens indhold		7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning		10
Tilladelser fra andre myndigheder		12
Tilladelser fra Egedal Kommune		13
Miljøvurdering - resultat af smv-screening		14
<b>Bestemmelser</b>	<b>17</b>	
§ 1 Formål		17
§ 2 Område og zonestatus		17
§ 3 Områdets anvendelse		17
§ 4 Udstykning		18
§ 5 Veje, stier og parkering		18
§ 6 Forsyning og tekniske anlæg		20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering		21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden		23
§ 9 Ubebyggede arealer		24
§ 10 Betingelser for ibrugtagningstilladelse		26
§ 11 Grundejerforening		26
§ 12 Lokalplan- og servitutforhold		26
§ 13 Retsvirkninger		27
Vedtagelsespåtegning		27
<b>Lokalplanens kortbilag:</b>		
Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning		
Bilag 2: Anvendelse		
Bilag 3: Bebyggelse		
Bilag 4: Veje, stier og parkering		
Bilag 5: Friarealer og beplantning		





# Redegørelse

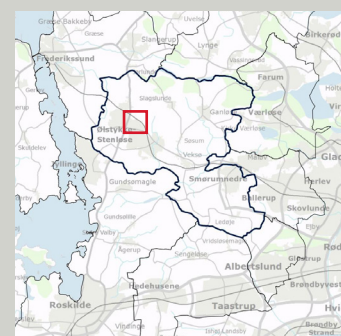
## Lokalplanens baggrund og formål

Boligbebyggelsen Hampeland har indtil nærværende lokalplans vedtagelse været omfattet af partiel Byplanvedtægt nr. 1, Hampeland, fra 1973 og Lokalplan nr. 24 fra 1980 udarbejdet som tillæg til byplanvedtægten. Begge planer indeholdt bebyggelsesregulerende bestemmelser. Naturklagenævnet har på baggrund af en dispensationssag afgjort, at planerne gav et uklart administrationsgrundlag. Egedal Kommune nedlagde derfor forbud efter § 14 i Planloven mod etablering af skur/tilbygning på Stenbukken 33, indtil et nyt lokalplanforslag blev vedtaget. Byrådet har på den baggrund besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Hampeland til erstatning for de eksisterende planer.

Lokalplanen har til formål at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur med bygningshøjder, antal boliger, gårdhaver og fælles anlæg. Lokalplanen giver mulighed for, at facader og tag kan energirenoveres. Lokalplanen giver fortsat mulighed for opførelse af mindre skure og tilbygninger i de enkelte gårdhaver og i forbindelse med indgangspartierne. Lokalplanen muliggør endvidere lavenergi- og regnvandsløsninger samt mulighed for opførelse af et fælles beboerhus (lavenergi). Det er lokalplanens hensigt, at områdetets kvaliteter bevares, men fortsat kan udvikles som et attraktivt boligområde.

## Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i Ølstykke By i kommunens nordvestlige del som en del af Ølstykke-Stenløse byområde med placering i kommunen som vist på kort i margen side 1, omfatter ejendomsmatriklerne 8h, 8k, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy,



Lokalplanområdets placering i Egedal Kommune.



Lokalplanområdets placering i Stenløse-Ølstykke byområde.

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



Adgang til området foregår via Hampelandsvej og Ny Toftegårdsvej, hvor man kører ind på et af områdets 4 p-anlæg.



Luftfoto med markering af lokalplanområdet med rødt. Kirkeomgivelser markeret med sort punktlinje og kirkebeskyttelseslinjen i lilla. Gravhøjen markeres med grønt punkt midt i den laksefarve beskyttelseslinje. Øvrige fredninger som orange punkter.



Den fredede Maglehøj, også kaldet Pastor Møhls Høj, stammer fra Bronzealderen og ligger ved Ølstykke Kirke øst for lokalplanområdet.

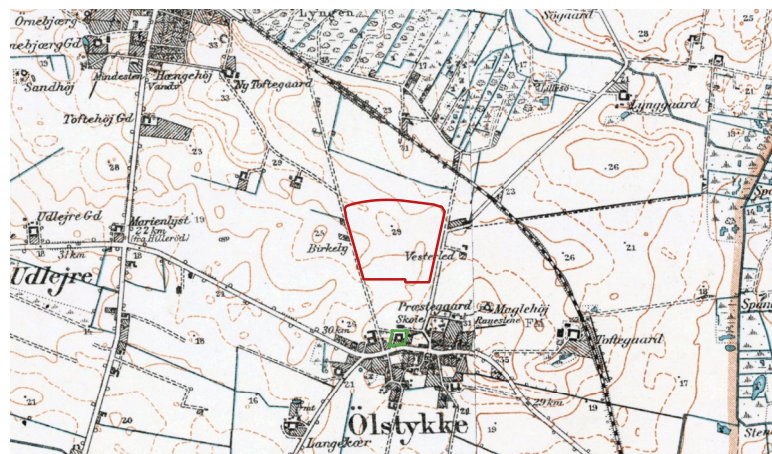
8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ev, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8ff, 8fg, 8fh, 8fi, 8fk, 8fl, 8fm, 8fn, 8fo, 8fp, 8fq, 8fr, 8ft, 8fu, 8fv, 8fx, 8fy, 8fz, 8fæ samt den del af offentligt stianlæg omhandlende matriklerne 7000cd og 7000n som ligger inden for lokalplanområdets afgrænsning, Ølstykke By, Ølstykke. Lokalplanområdet er afgrænset af Hampelandsvej mod øst, Ring Nord mod nord, Ny Toftegårdsvej mod vest samt kommunalt ejet fredet grønt område med tilhørende boligbebyggelse syd for lokalplanområdet. Se ortofoto side 1.

Lokalplanområdet ligger i byzone, hvilket fastholdes i lokalplanen.

## Områdets udvikling

Lokalplanområdet støder op til række- og parcelhusbebyggelser i 1 etage mod vest, syd og øst. Mod øst på den modsatte side af Hampelandsvej ligger den fredede Ølstykke Kirke fra 1200-tallet. Ølstykke Kirke afkaster en kirkebeskyttelseslinje ind på lokalplanområdets sydøstlige hjørne. På kirkens område ligger et fredet grønt område med lystanlæg og en fredet gravhøj fra oldtiden Maglehøj også kaldet Pastor Møhls Høj. Gravhøjen afkaster en beskyttelseslinje inde på kirkens område, og påvirker derfor ikke lokalplanområdet. Mod nord på den anden side af Ring Nord ligger Hampelandskolen, som er skoledistrikt for bebyggelsen. Mod syd ligger den oprindelige landsby Gl. Ølstykke.

Gl. Ølstykke, som ligger på toppen af et morænelandskab, har været beboet siden oldtiden. Sporene fra oldtiden kan stadig ses i en fredet oldtidsbosættelse syd for lokalplanområdet og den fredede gravhøj. Ølstykke landsbys jorder var delt i Lillevang, Dys-



Kort fra 1842 med agrene omkring Gl. Ølstykke med lokalplanområdets placering markeret med rødt og Hampelandsgård markeret med grønt.



sevang og Tosmersvang, og de enkelte agre eller åse var opkaldt efter anvendelsen af området f.eks. Hampeland, Møllesten og Langekær. På marken Hampeland blev der således dyrket hamp til brug for rebslagning. Stedbetegnelserne gav senere navn til de enkelte gårde i området, herunder Hampelandgård, som er med på det ældste kort over området fra 1783. Da landsbyens jord blev udskiftet kort før år 1800, blev Hampelandgård liggende inde i landsbyen. Gården er den sidste af de store gårde i denne del af Ølstykke, og samtidig en af de bedst bevarede. I Gl. Ølstykke er større dele af det oprindelige landsbymiljø bevaret, og der er udpeget kulturmiljøer omkring resterne af den gamle landsby, herunder Hampelandgård, syd for lokalplanområdet.

Sidst i 1960'erne begyndte udstykningen af gårdens jord, og i dag findes både børnehave, fritidshjem, boligbebyggelse og skole, som bærer gårdens navn. Lokalplanområdets navn kan således føres tilbage til Hampelandgård og dennes jord. Lokalplanområdet var ubebygget mark frem til 1970, hvor Hampeland boligbebyggelse blev opført.

Jernbanen Ballerup-Frederikssund blev anlagt i 1879 og ført igennem området med stationer i Veksø og Stenløse, som udviklede sig til stationsbyer. I Ølstykke blev stationen anlagt så langt væk fra landsbyen, at der opstod en særlig Ølstykke Stationsby. Stenløse og Gl. Ølstykke er siden vokset sammen til ét stort byområde og udgør nu kommunens største bysamfund.

Byområdet undergik i 1960'erne og 1970'erne en eksplosiv udbygning med nye infrastrukturanlæg og store nye boligområder til parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanområdet er en del af denne byudvikling. Byområdet grænser mod nord og syd op til det åbne land. Vest for lokalplanområdet ligger et grønt strøg med golfbane og nord for lokalplanområdet og Hampelandskolen ligger naturområdet Storesø Lyngen. Lokalplanområdet ligger



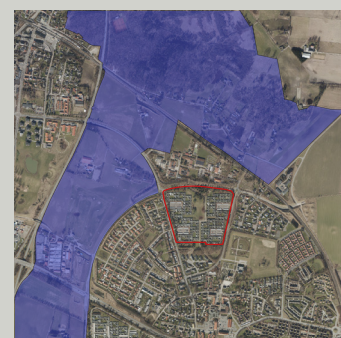
Hampelandgård i Gl. Ølstykke, hvis hampmarker har lagt navn til lokalplanområdet.



Kort der viser kulturmiljøer (grønt) syd og øst for lokalplanområdet. Kulturmiljøerne omhandler Gl. Ølstykke, herunder Hampelandgård og Ølstykke Kirke.



Luftfoto fra 1974 med lokalplanområdets placering markeret med rødt. Boligbebyggelserne Hampeland og Langekær blev opført i 1970.



Luftfoto 2015 med markering af lokalplanområdet med rødt og det grønne strøg, Ølstykke, med blåt. Øst for området ses det åbne land med marker.



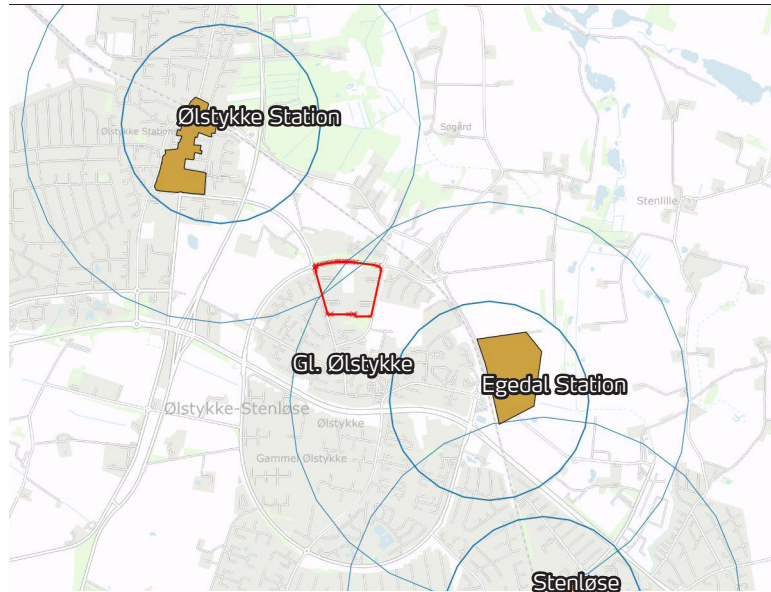
Luftfoto med lokalplanområdet i øverst i billedet og Brygger-torvet i forgrunden.



Hampeland boligbebyggelse.



Stiforløb mellem bebyggelsen. De høje hegn lukker af mod de private haver.



Kort der viser lokalplanområdets stationsnærhed med hhv. 600 m og 1200 m markeret med blå ringe. Lokalplanområdet markeret med rødt.

således tæt på større rekreative arealer.

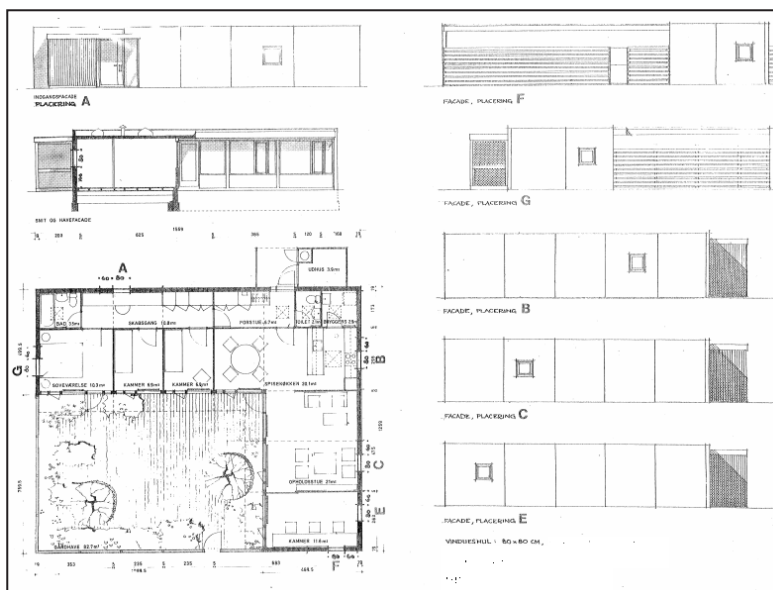
Lokalplanområdet betjenes af lokale busser på Hampelandsvej, med forbindelse til Ølstykke Station, hvorfra der er S-tog til Frederikssund og København. Lokalplanområdet ligger stationsnært indenfor 1200 m til de to s-togstationer Ølstykke Station og Egedal Station. 800 m syd for lokalplanområdet ligger Frederikssundsvej, og 600 m vest for lokalplanområdet ligger Roskildevej. Begge regionale statsveje, som forbinder Egedal Kommune med Frederikssund, København, Hillerød og Roskilde. 500 m syd for lokalplanområdet ligger lokalcentret Bryggertorvet som forsyner lokalområdet med dagligvarebutikker.

### **Eksisterende forhold**

Hampeland består af et fuldt udbygget tæt-lavt boligområde med 172 ejerboliger. Bebyggelsen er tegnet af Fællestegnestuen, som lod sig inspirere af arkitekturen og bystrukturen i den arabiske kashbah. Den arabiske kashbah består typisk af lave gårdhuse med lukkede facader og smalle labyrintiske gadeforløb. Ligeledes fremstår Hampeland bebyggelsen som lave 1-etages gårdhavehuse med flade tage, hvis facader lukker sig om sig selv omkring private gårdhaver. Der er f.eks. ganske få bygninger med vinduer i betonfacaderne i området. Facader og tag fremstår generelt med deres oprindelige udseende i hvid beton, sortmalet træ og sort tagpap. De høje hegn og et lidt labyrintisk stiforløb mellem husene gør det lidt svært at orientere sig i bebyggelsen.

Hampeland er et tidstypisk eksempel på tæt-lavt boligbyggeri i modernistisk stil fra 1970. De mindre fælles gårdhaver og et sam-





Principtegning af typisk gårdhus, visende plan, snit og facade.

lende parkagtigt haverum tilfører området fine byplanmæssige kvaliteter. Syd for Frederikssundsvej og lokalplanområdet ligger boligbebyggelsen Langekær, som er opført efter tilsvarende arkitektoniske principper og idealer. Hampeland og Langekærbebyggelsernes arkitektur er iverigt identisk med den oprindelige arkitektur i gårdhavebebyggelsen Albertslund Syd, som blev anlagt efter en arkitektkonkurrence vundet af Fællestegnstuen i 1963. Albertslund Syd blev præmieret for sin modernistiske planlægning og arkitektur af Akademisk Arkitektforening i 1976.

Bebyggelsen er overordnet opdelt i 4 kvarterer opkaldt efter stjerne-tegningene Stenbukken, Vædderen, Skytten og Løven, og placeret omkring et fælles parkagtigt haverum. Bebyggelsen er desuden disponeret i grupperinger med ca. 8 - 10 gårdhuse placeret omkring mindre fælles haverum. Smalle flisebelagte stiforløb mellem husene forbinder bebyggelsen med de øvrige boliggrupperinger og kvarterer.

Hovedadgangsvejene ind til området er ligeledes opkaldt efter stjerne-tegningene, og man kommer til disse via Hampelandsvej mod øst og Ny Toftegårdsvej mod vest. Parkeringsområderne ligger i direkte tilknytning til hovedadgangsvejene. Langs Ny Toftegårdsvej ligger parkeringsarealerne forsænket i forhold til bebyggelsen på grund af terrænforskellene i området. Området er omkranset af en lav jordvold af varierende højde, som er tæt beplantet med træer og buske, der skjuler bebyggelsen langs vejene.

I midten af bebyggelsen ligger et større, let kuperet, rekreativt område med fine landskabelige træk (matr.nr. 8fæ). En offentlig cykel/gangsti (matr.nr. 7000cd og 7000n) fører gennem området



Lokalplanområdet er opdelt i 4 kvarterer placeret omkring et fælles parkagtigt haverum.



Dørene har individuelle farver, der giver variation i bebyggelsen. En malet metalplade med kvarterets stjerne-tegn er placeret ved siden af døren.



Hvert boligkvarter er tilknyttet et fælles p-anlæg.





*Boligområdet gennemskæres af en offentlig cykel-/gangsti der forbinder Gl. Ølstykke med Hampelandsskolen.*



*Det indhegnede regnvandsbassin ejet af Furesø-Egedal Forsyning bevares i lokalplanen.*



*De små intime fælles haverum med græs, legeredskaber og plads til ophold, som det tager sig ud ved en boliggruppe på 8 huse i Skyttens Kvarter.*



*Det fælles grønne rekreative haveanlæg er let kuperet, og giver et flot landskabeligt træk i bebyggelsen.*

fra Hampelandsvej til Ring Nord og forbinder lokalplanområdet med Hampelandsskolens arealer. Stiforløbet gennem lokalplanområdet udgør tillige en del af kulturruten, som forbinder Storesø Lyngen med Pastor Møhls Høj/Maglehøj.

I forbindelse med de grønne fællesarealer har Furesø/Egedal Forsyning etableret et indhegnet regnvandsbassin på matr.nr. 8gh.

Facaderne fremstår med hvide betonflader og sort træværk. Enkelte betonfacader fremstår misfarvede. Hegn og indgangspartier er malet sort, mens hoveddøre har forskellige farver. Enkelte bygninger har mindre tilbygninger og skure i de private haver. Facaderne mod de private haver består af lette træfacader i individuelle farver med store glaspazier.

Hampeland fremstår som et grønt og børnevenligt boligområde, hvor de mindre fælleshaver er indrettet med legeplads, bål/grillplads, hyggekroge osv. På nogle af fællesområderne er der etableret nedsvinningsanlæg til regnvand.

Der er opført i alt 172 boliger på henholdsvis 102 m<sup>2</sup> (type E, 22 stk.) og 114 m<sup>2</sup> (type F, 150 stk.). Hver bolig er opført med udhuse/indgangspartier på ca. 4 m<sup>2</sup>. Enkelte boliger har opført ekstra udhus på ca. 8 m<sup>2</sup> i forlængelse af indgangspartierne på grundejerforeningens fællesareal foran boligen. En del af boligene har endvidere opført tilbygninger på mellem 4 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> i de private gårdhaver. Tilbygninger langs havefacaden er typisk udført i samme højde som sternkanten med fladt tag, mens skure langs hegn typisk er opført i samme højde som hegnet med lav taghældning.

Boligmatriklerne udgør henholdsvis 175 m<sup>2</sup> (type E, 22 stk.) og 205 m<sup>2</sup> (type F, 150 stk.). Gårdhaverne på de enkelte boligma-



*Boligbebyggelsens betonfacader og træbeklædte indgangspartier.*

trikler er på mellem 49 m<sup>2</sup> - 87 m<sup>2</sup> alt efter, om der er opført tilbygninger i disse.

Grundejerforeningens fællesareal matr.nr. 8fæ udgør 68.286 m<sup>2</sup> inklusive parkering, interne stier og adgangsveje. På matriklen er der opført carporte og teknikhuse på ca. 2.621 m<sup>2</sup> i tilknytning til parkeringsarealerne. Det samlede bebyggede areal udgør ca. 23.682 m<sup>2</sup> inklusive carporte og teknikhuse på parkeringsarealerne. Bebyggelsesprocenten for den enkelte boligmatrikel ligger på ca. 21 % inklusive andelen af grundejerforeningens fælles friareal og fradrag på 20 m<sup>2</sup> for carporte/skure for den enkelte bolig.

Grundejerforeningens samlede areal inklusive de private boligmatrikler udgør 102.886 m<sup>2</sup>. Forsyningens matr.nr. 8gh udgør 625 m<sup>2</sup>. De offentlige stianlæg matr.nr. 7000cd og 7000n udgør 2.041 m<sup>2</sup>. I alt udgør lokalplanområdets grundareal 105.552 m<sup>2</sup>.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastlægger den eksisterende bebyggelsesstruktur og etagehøjde til bevaring med bestemmelser for facader, tag, bygningshøjder, hegn, grønne fællesområder og parkering. Lokalplanen fastholder bebyggelsens fremtræden med hvide betonfacader og sort træværk. Lokalplanen muliggør energirenovering af tag og facader, med mulighed for etablering af grønne tage (sedum el.lign.). I forbindelse med energirenovering kan tage udføres med lavt ensidigt fald mod havesiden. Facader kan efterisoleres udvendigt med en hvidpudset overflade, således at betonoverfladens visuelle udtryk i princippet videreføres i det nye materiale. Lokalplanen giver fortsat mulighed for at etablere vinduer i betonfacaderne og udvidelse af indgangspartierne.

For at imødekomme den faktiske udvikling området har under-



*Typisk facadeopdeling i Hampeiland boligbebyggelse med hvide betonfacader og sortmalede høje træhegn.*



*Eksisterende parkeringsarealer indrettet med carporte, teknikhuse og træærker.*



*Eksisterende facadefarver fastholdes i lokalplanen. Udvendig facadeisolering kræver en matrikulær ændring eller en deklaration om brugsret af fællesarealer langs betonfacader for, at kunne udføres.*





Eksempel på delvist glasin-dækket indgangsparti, som fortsat er mulig.



De eksisterende hegn er udført med en vandret træbeklædning, der virker som en stige, og dermed letter tyves adgang til den enkelte gårdhave.



Eksisterende mindre fælles haverum.



Havefacaderne består af lette malede træfacader med store vinduer eller terrassedøre. Tilbygningernes højde langs havefacaden er tilpasset sternkanten.

gået, og for at området stadig kan udvikle sig som attraktivt boligområde, giver lokalplanen fortsat mulighed for opførelse af småbygninger tilknyttet den enkelte bolig. I de private gårdhaver må der således opføres småbygninger på 20 m<sup>2</sup> for grundstørrelser på 175 m<sup>2</sup> og 30 m<sup>2</sup> for grundstørrelser på 205 m<sup>2</sup>. Ligeledes giver lokalplanen fortsat mulighed for at udvide indgangspartierne med en tilbygning på ca. 8 m<sup>2</sup>, hvor dette ikke allerede er opført. Lokalplanen giver endvidere mulighed for opførelse af et 100 m<sup>2</sup> stort fælles beboerhus i området. Den enkelte matrikel skal overholde en maksimal bebyggelsesprocent på 35 inklusive andelen af fælles friareal og fradrag på 20 m<sup>2</sup> carport/skur pr. bolig.

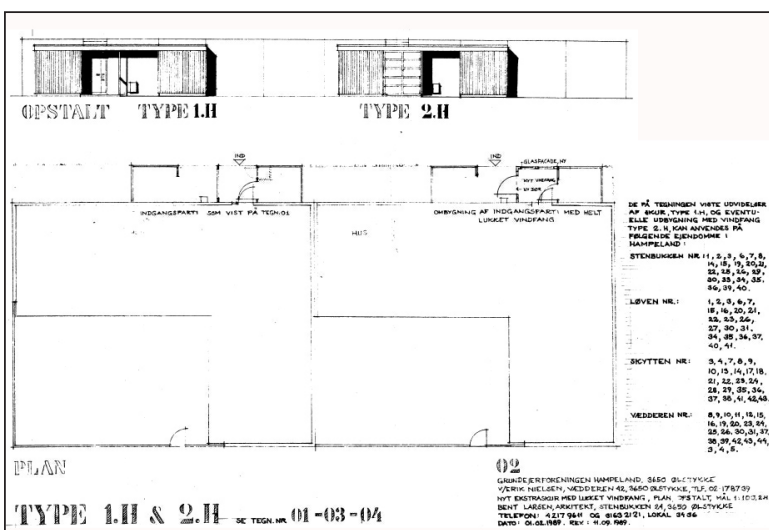
Farver på træhegn, stern og indgangspartier fastholdes i sort. Hegn fastholdes i en højde af 180 cm med vandret træbeklædning. Af hensyn til tyverisikring kan hegn udføres med vandrette brædder udført med fer og not eller på klink. Indgangspartier muliggøres fortsat udformet med en vis forskellighed, som der allerede findes udført i området. Dørfarver og farver på lette facadepartier i de private gårdhaver kan fortsat udføres efter individuelle ønsker.

Lokalplanen muliggør fortsat etablering af solenergianlæg placeret på de flade tage. Der muliggøres fortsat regnvandsopsamlingsanlæg, og de eksisterende grønne haverum og fællesarealer fastholdes med beplantning, terræn, levende hegn og fællesanlæg.

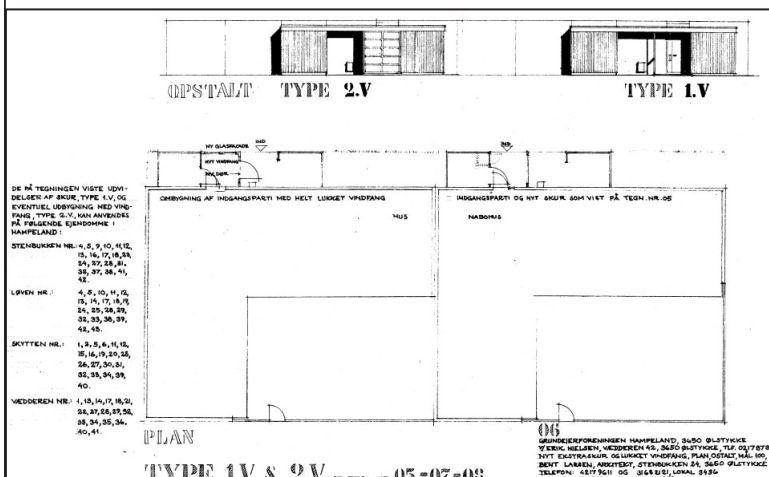
De eksisterende adgangsveje fra Hampelandsvej og Ny Toftegårdsvej fastholdes, ligesom de eksisterende stiforløb forudsættes bevaret. Lokalplanen muliggør et stiudlæg, som ny forbindelse mellem de offentlige stier (A og B).



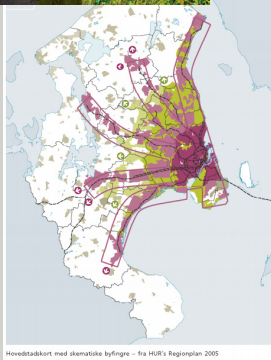
Dobbeltudhus med vindfang er udført i forbindelse med en del af bebyggelsens indgangspartier. Dette er fortsat muligt med lokalplanens bestemmelser.



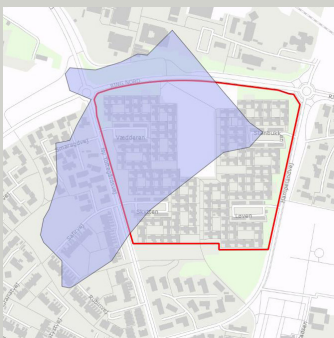
Eksempel på glasindækket indgangsparti. Lokalplanen tillader fortsat opførelse af forskellige indgangspartier, da det bryder bebyggelsens lidt monotone udtryk og tilfører den enkelte bolig mulighed for individuelt præg.



Jf. deklaration lyst 6. oktober 1989, kan eksisterende udhuse udbygges med et vindfang og ekstra udhus som det fremgår af principtegningen. Deklarationen fastlægger at hver ejer har råderet over et stykke fællesareal til brug for formålet. Udvidelsen af udhus/indgangsparti er udført på flere ejendomme i området. Lokalplanen tillader fortsat dette.



Landsdirektiv Fingerplan 2013 .



Kort over NFI-område i lokalplanområdet.

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

### Landsplandirektiver

Lokalplanområdet ligger i byzone i en af Hovedstadsregionens byfingre, Frederikssundsfingeren, hvor Egedal Kommune ifølge Fingerplan 2013 har mulighed for at planlægge for nye boliger m.m. Området ligger med en gangafstand til Egedal station indenfor 1200 meter, og området er busbetjent fra Hampelandsvej. Lokalplanforslaget omhandler et eksisterende fuldt udbygget boligområde, som får mulighed for energirenovering. Lokalplanen er på den baggrund i overensstemmelse med landsplandirektivet (Fingerplan 2013).

### Statens vandplaner og kommunale handleplaner for vand

Statens vandplaner og de kommunale handleplaner for vand har som overordnet formål at sikre en god tilstand af grundvand og overfladevand i Danmark. Planerne fastlægger målsætninger og virkemidler til at opnå dette mål, herunder bl.a. særlige restriktioner for byudvikling indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder).

Hele Egedal Kommune er udpeget som "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Omkring 50 pct. af lokalplanområdet er desuden af staten udpeget som NFI-område, dvs. nitratfølsomt indvindingsområde, jf. kort i marginen. Det betyder, at der i området er en meget ringe naturlig beskyttelse af grundvandet, idet lerlagstykkelsen er afgørende for hvor godt grundvandet er beskyttet. Naturstyrelsen har i tilknytning til vandplanlægningen udformet retningslinjer for nye udlæg (ændret anvendelse) af arealer i OSD- og NFI-områder. Retningslinjerne gælder ikke for arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanlægningen (udbyggede områder der ikke ændrer anvendelse), herunder området for nærværende lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for håndtering af regnvand og et nyt fælles beboerhus, og disse nye anlæg skal overholde kommunens retningslinjer for NFI.

### Planstrategi 2015

Planstrategi 2015 peger på at der skal være gode rammer for et godt hverdagsliv, fællesskab og bevægelse, hvor energi- og miljøsyn skal være integreret som en naturlig del af planerne.

Lokalplanen muliggør energirenovering, solenergi, lokale regnvandsløsninger (opsamlings-, nedsivnings- og forsinkelses anlæg) og etablering af et fælles beboerhus, ligesom de fælles anlæg i området fastholdes. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Planstrategi 2015.



## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområde B2-38 – Gl. Ølstykke - Vædderen, Skytten, Stenbukken og Løven. Området er udlagt til boligformål - tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse). Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Der kan i mindre omfang placeres institutioner, serviceerhverv og kollektive anlæg, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten for området under ét må højst være 35. Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og med en højde på 8,5 m. Der må drives virksomhed i miljøklasse 1-2.

Lokalplanen giver mulighed for energirenovering med facadebeklædning, udvidelse af indgangspartier og opførelse af tilbygninger i gårdhaverne til den enkelte bolig. Ligeledes giver lokalplanen mulighed for opførelse af et fælles beboerhus i området. De muliggjorte tiltag i lokalplanen svarer til en bebyggelsesprocent på mellem 26-30 % for den enkelte boligmatrikel, alt efter matriklens størrelse og inklusive den fordelingsmæssige andel af grundejerforeningens fælles friareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### Lokalplan

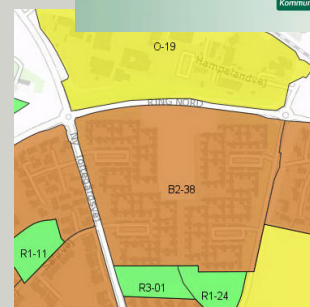
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 24 og partiel Byplanvedtægt nr. 1 for Hampeland. Byplanvedtægt nr. 1 ophæves i sin helhed, mens Lokalplan nr. 24 ophæves med undtagelse af § 6 om grundejerforening som skal bibeholdes med vedtagelsen af Lokalplan nr. 41 for Hampeland.

### Servitutforhold

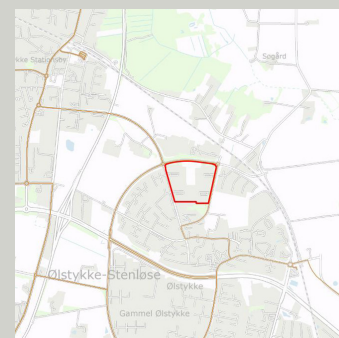
Lokalplanområdet er omfattet af deklaration af 30.9.1969, som aflyses for punkterne 1 og 7. Resten af dokumentet opretholdes, da det omhandler grundejerforeningen og dennes vedligeholdelsespligter.

### Trafik

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til offentlig transport og det overordnede vejnet. På Hampelandsvej er der busforbindelse til Ølstykke Station og Egedal Station, hvorfra der er S-tog til Frederikssund og København. S-togsstationerne ligger indenfor en afstand af 1200 m fra lokalplanområdet. 800 m syd for lokalplanområdet ligger Frederikssundsvej, og 600 m vest for lokalplanområdet ligger Roskildevej. Begge regionale er statsveje, som forbinder Egedal Kommune med Frederikssund, København, Hillerød og Roskilde.



Gældende Kommuneplanramme for rammeområde B2 - 38 Gl. Ølstykke - Vædderen, Skytten, Stenbukken og Løven.



Kort over busruter i nærhed af lokalplanområdet.



Grønne tage kan være en måde at forsinke regnvand på egen grund, så der ikke ledes nær så meget regnvand til kloak.



Nedgravede affaldsløsninger kan være en fordel i tilfælde, hvor det ellers vil kræve uforholdsmæssigt meget areal at placere det i konstruktion på terræn. Her ses et eksempel fra Odins Plads i Egedal Kommune.

### **Energi og Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er forsynet med individuel naturgas fra HMN Naturgas I/S og ny bebyggelse i området skal tilsluttes naturgasforsyningen. Lokalplanen giver endvidere mulighed for energirenovering af tag og facader, ligesom der fortsat gives mulighed for etablering af solenergianlæg på de flade tage som kan være med til at nedsætte energiforbruget.

### **Drikkevand og grundvand**

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsoplandet for Furesø Egedal Forsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning herfra. Der er ingen private vandboringer i lokalplanområdet. Ølstykke Vandværk har tre indvindingsboringer, som forsyner en stor del af Ølstykke med drikkevand, beliggende ca. 2,2 km sydvest for lokalplanområdet.

### **Spildevand og regnvand**

Lokalplanområdet er separatkloakeret, d.v.s. at spildevand og regnvand er adskilt. Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med Egedal Kommunes gældende Spildevandsplan. Regnvand skal som udgangspunkt håndteres indenfor området. Ved nybyggeri (fælles beboerhus) skal regnvand fra tage opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyl og havevanding, eller forsinkes via grønne tage. Regnvand, der falder på befæstede arealer (veje, parkeringsarealer m.m.) afledes via regnvandsledning i offentlig vej.

### **Affaldshåndtering**

Affaldshåndtering i området skal ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende affaldsregulativ for kommunen. Kommunens affaldsregulativ forventes fra og med 2016 at stille krav om, at affald skal sorteres i mindst 4 fraktioner. Det forventes endvidere, at området skal have fælles opsamling af affald og kildesorterede fraktioner, hvilket vil indebære etablering af affaldsøer/affaldsrum eller nedgravede løsninger. Disse skal placeres ved parkeringsarealerne.

### **Tilladelser fra andre myndigheder eller i henhold til anden lovgivning**

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

Der er ikke kendskab til jordfaste fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Skulle der findes fortidsminder under fremtidig jordarbejder på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens §§ 27 og 29 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder af nogen art, skal arbejdet straks standses, og fundet anmeldes til Kroppedal Museum.

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

Lokalplanområdet består af et udbygget boligområde i byzone og rummer ikke natur som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, omfattet af habitatdirektivet eller udpeget som Natura 2000 områder. Der er endvidere ikke kendskab til, eller sandsynlighed for tilstedeværelse af truede arter, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Nord for lokalplanområdet ligger et grønt område, som er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og habitatområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanen ændrer ikke ved forholdene og vurderes ikke at medføre påvirkning af § 3 området.

Lokalplanområdet ligger 5 km fra det nærmeste Natura 2000-område. Lokalplanen medfører ikke ændringer, som vurderes at kunne påvirke Natura 2000 området eller de arter, som området har til hensigt at beskytte. Der er ingen fuglebeskyttelsesområder i nærheden.

På denne baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medføre påvirkning af et § 3 område, Natura 2000 område, fuglebeskyttelsesområde eller påvirkning af beskyttede arter. Egedal Kommune vurderer derfor, at der ikke skal laves en nærmere konsekvensvurdering af lokalplanens indvirkning på et Natura 2000 område.

### **Jordforureningsloven**

Der er ingen forureningskortlagte arealer indenfor lokalplanområdet. Hvis der konstateres forurening skal kommunen straks underrettes og bygge- og anlægsarbejde skal standses jf. jordforureningslovens § 71.

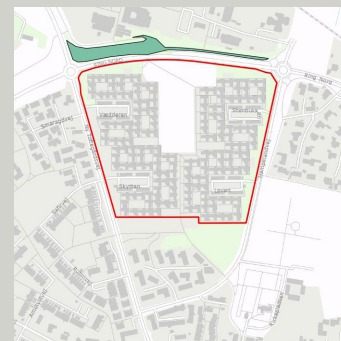
Regnvandsanlæg skal udformes, så der ikke er risiko for kontakt til forurenede jord, herunder jord, der med tiden er blevet forurenede via regnvandet.

### **Byggetilladelse**

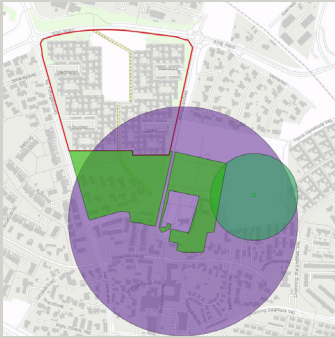
Ved opførelse af nybyggeri eller ændringer af eksisterende bebyggelse, skal der søges om byggetilladelse i forhold til den gældende lovgivning. Den kommunale byggesagsbehandling er med til at sikre, at en række grundlæggende forhold er i overensstemmelse med lokalplan og byggelovgivningen. Det gælder f.eks. arealforhold, kloak- og afløbsforhold, brandforhold, funktionelle krav til anvendelse samt adgangsforhold m.m.

### **Kirkebeskyttelseslinje**

Arealer, som ligger mindre end 300 m fra Ølstykke Kirke, er omfattet af kirkebeskyttelseslinje. Inden for dette areal må der ikke opføres bebyggelse, som er højere end 8,5 m. Områdets sydlige del mod Hampelandsvej ligger indenfor kirkebeskyt-



Kort med kategori 3 natur markeret med grønt.



Kort med kirkebeskyttelseslinje omkring Ølstykke Kirke markeret med lilla, fredet område og beskyttelseslinje til fortidsminde markeret med grønt og lokalplanområdet markeret med rødt.

telseslinjen fra Ølstykke Kirke, hvilket betyder at bebyggelsen i lokalplanområdet ikke må overstige 8,5 m i højden.

Bebyggelsen i lokalplanområdet er opført i 1 etage med flade tage, hvilket fastholdes i lokalplanen. Lokalplanområdet grænser op til fredet område/bebyggelse omkring Ølstykke Kirke. Der løber en kirkerute uden for lokalplanområdet langs Hampelandsvej. Lokalplanen vil ikke påvirke kirkens område, da lokalplanen kun muliggør energirenovering af eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdets afgrænsning.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) 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

500 m nord for lokalplanområdet ligger et grønt område, som er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og habitatområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV. Gennemførelse af lokalplanen vurderes ikke at få konsekvenser overfor plante- og dyreliv. De grønne friarealer fastholdes efter en vedtagelse af planen.

#### Vand

Der er særlige drikkevandsinteresser i området (OSD) og samtidigt sårbart grundvand (NFI). Da området er et fuldt udbygget boligområde, der ikke skifter anvendelse, er retningslinjer for NFI ikke gældende jf. Statens Vandplaner. Lokalplanen åbner mulighed for nedsivning af regnvand og regnvandsbassiner og stiller krav om, at nye anlæg skal være af en type, som sikrer mod forurening af grundvandet. Lokalplanen muliggør endvidere grønne tage og stiller krav om permeabel belægning på stier og udendørs opholdsarealer. På den måde sikrer lokalplanen grundvandsinteresserne i området.

#### Visuelle forhold

Lokalplanen omfatter et eksisterende fuldt udbygget tæt-lav boligområde fra 1970, hvor der fortsat gives mulighed for at opføre småbygninger til den enkelte bolig. Lokalplanen muliggør endvidere et fælles beboerhus (lavenergi). Lokalplanen fastholder

bebyggelsesstrukturen, højder på ca. 3 m og fællesanlæg, men muliggør energirenovering udført i respekt for det arkitektoniske udtryk. Lokalplanområdets sydlige del ligger indenfor kirkebeskyttelseslinjen, som fastlægger, at byggeri ikke må være højere end 8,5 m. De muliggjorte tiltag påvirker ikke arkitekturen i væsentlig grad eller har konsekvenser for kirkebeskyttelseslinjen.

### **Alternativer til planforslaget**

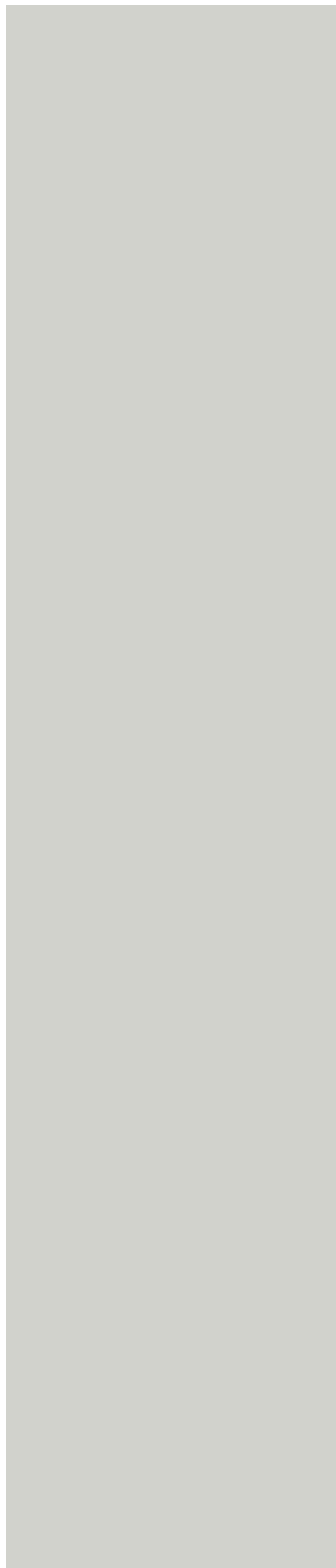
Planforslagenes miljømæssige påvirkning skal sammenholdes med et såkaldt 0-alternativ, dvs. forventet tilstand såfremt planforslagene ikke vedtages endeligt. Desuden kan andre alternativer inddrages. 0-alternativet er de gældende planer for området og de muligheder der er givet i lokalplan nr. 24 og byplanvedtægt nr. 1.

§ 14 forbuddet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan jf. Planloven. Natur- og Miljøklagenævnet har afgjort, at den gældende lokalplan nr. 24 og Byplanvedtægt nr. 1 giver et uklart administrationsgrundlag. Lokalplanen fastholder i princippet de gældende bestemmelser ved at sammenskrive og opdatere disse til ny lovgivning. Der er således ikke inddraget alternativer til udarbejdelse af lokalplanen. Bebyggelsen er fra 1970, med små boliger og utidssvarende isolering. Hvis der ikke gives mulighed for energirenovering og mindre tilbygninger til den enkelte bolig, kan området ikke fortsat udvikle sig som tidssvarende og attraktivt boligområde. Hvis der ikke gives mulighed for regnvandsløsninger, kan der opstå fremtidige skybrudsproblemer og grundvandsinteresserne kan ikke sikres i tilstrækkelig grad. Beboerhuset giver øget mulighed for fællesskab i området, og er dermed i overensstemmelse med målene i Planstrategi 2015.

### **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. 587 af 27. maj 2013) - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1. Formål med lokalplanen

1.1

Det er lokalplanens formål at sikre:

- at området fastholdes som tæt-lav boligområde.
- at den eksisterende bebyggelsesstruktur og etagehøjder i princippet fastholdes med mulighed for energirenovering og fortsat opførelse af mindre tilbygninger.
- at de fælles p-anlæg, opholdsarealer herunder landskabelige og grønne træk i princippet fastholdes med mulighed for fornyelser og etablering af regnvandsanlæg.
- at skabe mulighed for etablering af fælles beboerhus.
- at ny bebyggelse udformes, så den harmonerer med den eksisterende bebyggelses arkitektur og områdets karakter.

## § 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

8h, 8k, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ev, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8ff, 8fg, 8fh, 8fi, 8fk, 8fl, 8fm, 8fn, 8fo, 8fp, 8fq, 8fr, 8ft, 8fu, 8fv, 8fx, 8fy, 8fz, 8fæ, Ølstykke By, Ølstykke, samt del af matriklerne 7000cd og 7000n som ligger inden for lokalplanområdets afgrænsning, Ølstykke By, Ølstykke, udlagt til offentlig sti/vej, samt alle parceller, der efter den vedtagelsen af nærværende lokalplan udstykket fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må anvendes til boligformål med tæt-lav bebyggelse, herunder fællesanlæg som veje, stier, parkeringspladser, cykel-parkering, carporte, affaldsrum/miljøstationer, fælles beboerhus og friarealer.

Det maksimale antal af boliger fastholdes til 172 stk., som alle

skal være helårsboliger.

### 3.2

Fra den enkelte bolig kan der drives liberale erhvervsformål eller institutionsformål som normalt kan drives fra en bolig (f.eks. kontorvirksomhed, rådgivningsvirksomhed, internetvirksomhed, dagpleje og lign.) som naturligt kan indpasses i et boligområde under forudsætning af:

- at den, der udøver ovennævnte formål, bebor ejendommen, og ikke har behov for ansatte eller yderligere parkeringsbehov, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
- at formålet ikke er til ulempe for områdets karakter som boligområde eller ved støj, lugt, vibrationer, rystelser, udseende eller på anden vis er til ulempe for de omboende.
- at formålet ikke forandrer ejendommens eller områdets karakter af beboelsesejendom/boligområde, herunder ved skiltning og lign. Kvarterets præg af boligkvarter må ikke brydes.

### 3.3

Inden for området kan opføres mindre tekniske anlæg til el, vand og varme i forbindelse med områdets daglige forsyning, såfremt de nedgraves eller opføres som "kompaktstationer", der naturligt kan indpasses i området og med placering efter nærmere aftale mellem forsyningsselskabet og Egedal Kommune.

### 3.4

Matrikel nr. 8gh, Ølstykke By, Ølstykke, fastholdes til offentlige formål (regnvandsbassin) som vist på Kortbilag 2.

## § 4. Udstykning

### 4.1

Området er endeligt udstykket, jf. Kortbilag 3, og må ikke udstykkes yderligere. Dog kan 1 m udstykkes omkring tekniske anlæg.

## § 5. Veje, stier og parkering

### Vejadgang

#### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ny Toftegårdsvej og Hampelandsvej, i princippet som vist på bilag 4.

### Veje og stier (placering)

#### 5.2

Eksisterende veje og stier fastholdes i princippet som vist på Kortbilag 4.

Der udlægges en sti med placering jf. Kortbilag 4, som forbinder de to offentlige stier (A og B). Stierne må ikke afspærres med beplantning, hegning eller lignende som hindrer færdslen.



Mellem stierne A og B er der anlagt et fliseareal. Flisearealet kan erstattes med en sti tilsvarende stierne A og B.

### **Vej og stier (bredde og type)**

5.3

Vejene til parkeringsarealerne fastholdes i en bredde af 8 m. Parkeringsarealerne fastholdes som fælles p-anlæg for områdets beboere som vist på Kortbilag 4.

Stierne A-B (offentlige stier) fastholdes i en bredde af 6 m belagt med asfalt.

Stiudlægget mellem stierne A og B skal udføres i en bredde af 6 m med asfalt (som stierne A og B).

### **Vejbyggelinjer**

5.4

Der fastholdes/udlægges følgende vejbyggelinjer jf. Kortbilag 4:

- 14 m langs Hampelandsvej.
- 14 m langs Ny Toftegårdsvej.
- 20 m langs Ring Nord.

Alle målt fra vejmidte af de nævnte veje, og således vist på Kortbilag 4, og med højdeforskelstillæg udregnet som 1,5 x højdeforskellen + 1 m.

Der er fastlagt oversigtsarealer i henhold til Vejloven ved de 4 adgangsveje (Stenbukken, Vædderen, Skytten og Løven) jf. Kortbilag 4, som fastholdes:

- 50 m langs Ny Toftegårdsvej og Hampelandsvej på begge sider af adgangsvejene Stenbukken, Skytten, Vædderen og Løven.
- 15 m fra vejkant og ind langs adgangsvejene Stenbukken, Skytten, Vædderen og Løven.
- 15 m langs Hampelandsvej og Ny Toftegårdsvej fra vejkant af Ring Nord.
- 90 m langs Ring Nord fra vejkant Hampelandsvej og Ny Toftegårdsvej.
- 180 m langs Ring Nord fra vejkant Hampelandsvej.

Inden for de ovenfor nævnte vejbyggelinjer og oversigtsarealer må der ikke bebygges.

### **Befæstelse**

5.5

Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Vej og stier skal befæstes med følgende materiale: asfalt (veje). Permeabel asfalt (A-B stier og nyt stiudlæg jf. Kortbilag 4), såfremt dette ikke medfører risiko for forurening af jord og grundvand. Fliser (stianlæg langs og omkring bebyggelsen).

### **Parkering, fællesanlæg**

5.6

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på de indrettede parkeringspladser jf. Kortbilag 4.

Der skal som minimum indrettes plads til 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.<sup>1)</sup>



Eksisterende vejadgang til parkeringsarealer ved Stenbukken.



Oversigtsarealer ved Skytten langs Ny Toftegårdsvej.

<sup>1)</sup> Ved nærværende lokalplans ikrafttræden er der etableret tilstrækkelig antal p-pladser indenfor lokalplanområdet, som skønnes at dække parkeringsbehovet ved den bebyggelse og anvendelse af arealerne, der var gældende ved lokalplanens vedtagelse.

### **Parkering, særlige køretøjer**

5.7

Lastbiler over 3500 kg, campingvogne, traktorer og lignende køretøjer må ikke parkeres / henstilles indenfor området. Af- og pålæsning er dog tilladt i fornødent omfang.

### **Belysning**

5.8

Belysning af p-arealer, veje og stiarealer skal ske med afskærmet nedadrettet belysning, som sikrer mod blænding og lysgener.

5.9

Belysning på offentlig stier (A og B jf. Kortbilag 4) eller privat fællesvej må ikke fjernes eller ændres uden forudgående til-ladelse fra Egedal Kommune.

## **§ 6. Forsyning og tekniske anlæg**

### **Ledningsanlæg**

6.1

Alle ledninger skal fremføres som jordkabler.

6.2

Hvor hovedkloakker er placeret over parcel- eller fællesarealer eller udenfor vejarealer, sikres disse ved følgende bestemmelser:  
- Der er deklareret et afstandsbælte på 4 m omkring hovedkloakledningen, som fastholdes og skal respekteres ved ny bebyggelse, beplantning med dybtgående rødder eller andet anlægsarbejde. <sup>2)</sup>

*2) For at sikre jordførte ledninger og kabler, skal Furesø-Egedal Forsyning kontaktes forinden jordarbejder eller ny beplantning med dybtgående rødder i området.*

### **Varmeforsyning**

6.4

Bebyggelsen er tilsluttet naturgasanlæg. Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i henhold til den til enhver tid gældende varmforsyningsplan. Ny lavenergi-bebyggelse er undtaget af denne bestemmelse. <sup>3)</sup>

*3) Ved byggeri af et lavenergihus vil forbruget være så lavt, at det kan være hensigtsmæssigt at undlade tilslutning til kollektiv varmforsyning. Lokalplanen fastlægger derfor ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for ny bebyggelse i området.*

### **Supplerende energiforsyning**

6.5

Der kan etableres solfanger- og solcelleanlæg, når anlæggene placeres og udføres i overensstemmelse med § 8.4.

### **Opsamling / forsinkelse af tagvand**

6.6

Ved nybyggeri (fælles beboerhus) skal regnvand opsamles og genanvendes til f.eks. toiletskyld, havevanding o.lign., eller forsinkes via grønne tage.

Regnvandsanlæg skal udformes, så der ikke er risiko for kontakt



til forurennet jord, herunder jord, der med tiden er blevet forurennet af partikler fra regnvandet.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

### Bebyggelsens placering og højde

#### 7.1

Den eksisterende boligbebyggelse bestående af gårdhavehuse med tilhørende indgangsparti i 1 etage med fladt tag fastholdes med placering jf. Kortbilag 3. Gårdhavehusene må maks. have en højde på 320 cm målt fra terræn til topkant af murkrone efter udført energirenovering af facader og tag. I den forbindelse kan taget på gårdhavehuset udformes med ensidig lav taghældning med fald mod gårdhave.

Derudover kan der opføres småbygninger af følgende type:

- ekstra udhus/vindfang ved indgangsparti i samme højde som eksisterende indgangsparti på en del af fællesarealet ud for den enkelte ejendom.<sup>4)</sup>
- pergola placeret langs indgangsfacaden i samme højde som indgangsparti på en del af fællesarealet ud for den enkelte ejendom.<sup>4)</sup>
- overdækket pergola placeret i gårdhaven i samme højde som sternkant ved placering langs bygningens havefacade.
- udestuer i gårdhaven i samme højde som sternkant på gårdhavehuse, som kun må placeres foran boligens fællesrum (spisekøkken/opholdsstue).
- redskabsskur, drivhus og cykelskur placeret i gårdhaven langs hegn. Facadehøjden langs hegn må maks. være 180 cm/h, svarende til hegnshøjden.

Højden på småbygninger må maks. være 250 cm/h, og må ikke dække udluftningshuller i betonfacaderne.<sup>5)</sup>

Tag på små- og tilbygninger skal være fladt. Småbygninger placeret langs hegn i gårdhave, må endvidere udføres med en lav taghældning med fald mod hegn. Se principskitse i margen.

#### 7.2

Carporte/halvtage må kun opføres på de eksisterende p-arealer med en placering og i et omfang, som vist på Kortbilag 3.

Der må opføres miljøstationer, teknikhuse mv. i forbindelse med de fælles p-arealer med placering i princippet som vist på Kortbilag 3.

#### 7.3

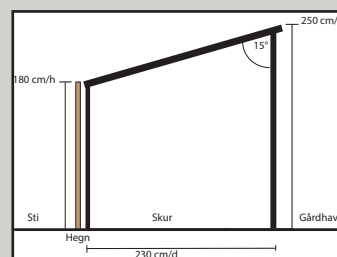
Der kan opføres et fælles beboerhus i 1 etage og maks højde på 8,5 m, med placering indenfor byggefeltet angivet på Kortbilag 3.

#### 7.4

Boligbyggelsens facadelinje ud mod stianlæg fastholdes i princippet som eksisterende, men kan ved energirenovering fremrykkes med 20 cm med en tolerance på +/- 5 cm.<sup>6)</sup>

4) Grundejerforeningen har ved deklaration lyst 6. oktober 1989 overladt brugsret over fællesareal til hver grundejer langs facade mod sti. Arealet er ca. 7,74 m<sup>2</sup>, og er beliggende på facadesiden af ejendommen, og som forløber i 1,8 m's bredde og 4,3 m's længde fra den eksisterende udbygning (vindfang og udhus) og langs med vedkommende grundejers bygningsfacade.

5) De eksisterende indgangspartier og tilbygninger langs gårdfacader er 250 cm/h jf. tegningsmateriale fra sagsarkiverne. Dette fastholdes af hensyn til det arkitektoniske udtryk.



Principskitse af skur i gårdhave ved placering langs hegn. Bygningsreglementet bestemmer en mindste bygningshøjde på 250 cm for småbygninger. Hunde- og legehuse undtaget.

6) Udvendig facadeisolering kræver en matrikulær ændring eller en deklaration om brugsret af fællesarealer langs betonfacader for, at kunne udføres.

Ved udvidelse af indgangspartier med udhus/vindfang/pergola skal facadelinjen flugte med eksisterende udhus/indgangsparti.

7.5

Matrikel nr. 8gh, Ølstykke By, Ølstykke, må ikke bebygges. Undtaget er brøndanlæg til drift og vedligeholdelse af regnvandsbassinet.

### **Etageareal og bebyggelsesprocent**

7.6

#### **Boligtype E:**

Etageareal og antal fastholdes på 102 m<sup>2</sup> og 22 stk. boliger.

#### **Boligtype F:**

Etageareal og antal fastholdes på 114 m<sup>2</sup> og 150 stk. boliger.

#### **Indgangspartier:**

Etageareal må maks udgøre 12 m<sup>2</sup> i alt for den enkelte bolig.

#### **Småbygninger i private gårdhaver på grundarealer type E:**

- Samlet må arealet af redskabsskure, drivhuse, overdækninger og udestuer m.v. i private gårdhaver ikke overstige 20 m<sup>2</sup> for den enkelte ejendom med en grundstørrelse på 175 m<sup>2</sup>.

#### **Småbygninger i private gårdhaver på grundarealer type F:**

- Samlet må arealet af redskabsskure, drivhuse, overdækninger og udestuer m.v. i private gårdhaver ikke overstige 30 m<sup>2</sup> for den enkelte ejendom med en grundstørrelse på 205 m<sup>2</sup>.

#### **Fælles beboerhus:**

- Etagearealet må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

#### **Overdækket parkering:**

- Maks. 14 m<sup>2</sup> pr. bolig.

#### **Miljøstationer:**

660 l containere svarende til min. 30 m<sup>2</sup> bygning/overdækket areal som kan deles i to eller fire øer.

#### **Teknikhuse:**

Maks. 30 m<sup>2</sup> pr. bygning.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maks. være 35. <sup>7)</sup>

### **Individuelle antenner**

7.7

Parabolantennener må kun placeres i den lukkede gårdhave på terræn eller facade således, at den ikke er synlig fra sti/vej. Parabolantennen må højst have en diameter på 1 m, og skal placeres med overkant højst 180 cm over terræn, svarende til højden på det omgivende hegn. Parabolantennen må ikke placeres på tag, hegn eller stern.

7) Bebyggelsesprocenten beregnes inklusve andelen af fællesarealer og eksklusive fradrag for 20 m<sup>2</sup> carporte/småbygninger pr. ejendom.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

#### 8.1

Gårdhavehusenes betonfacader skal fremstå i farven hvid (som hvid kalk, hvid diffusionsåben maling, hvid cementpulverfarve eller hvid puds).

Facader mod lukkede (private) gårdhaver skal fremstå som lette facader med træpartier og glas. Glas kan endvidere tillades fra gulv til loft uden brystning.

Sternkanter skal fremstå sortmalet.

#### 8.2

##### Småbygninger:

Indgangspartier skal fremstå i sortmalet træ med lodret bræddbeklædning. Indgangspartier må endvidere fremstå med glaspartier/vindfang samt overdækning/pergola/dobbeltstur iht. deklaration lyst 6. okt. 1989 (se redegørelsen s. 5 og 9).

#### 8.3

Facader på fælles småbygninger (carporte og teknikhuse o.lign.) skal udformes i samme materiale (træ, metal, plade) og samme farveholdning (sort, hvid, metal) gældende for hele området.

### Tag

#### 8.4

Tag skal fremstå med sort tagpap eller som grønt tag (sedum el.lign. plante).

Tage på carporte, skure o.lign. skal fremstå med sort tagpap, plade el.lign. eller som grønt tag (sedum el.lign. plante).

Der kan etableres solenergianlæg på tage, når de integreres harmonisk i tagfladen, og placeres og udformes på en måde, som minimerer refleksionsgener for omkringboende. Højden på anlæggets paneler, set vinkelret på murkronen ikke må overstige 7,5 cm. Se skitse i margen.

#### 8.5

Skorstene og afkasthætter skal udformes cylindrisk/rund og fremstå i sort metal. Højden på skorstene og afkasthætter må maks. være 0,5 m over tagkant/facadekant.

### Vinduer og døre

#### 8.6

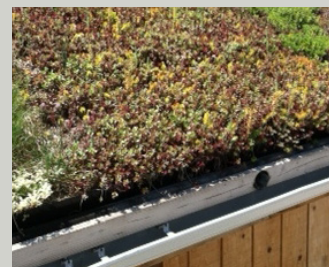
##### Vinduer og døre mod stianlæg:

På indgangspartier og i betonfacader skal vinduesramme og -karm males sort.

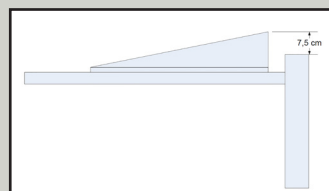
Hoveddøre i indgangspartier skal fremstå malet (farvevalg er frit).

##### Vinduer og døre mod gårdhaver:

Farven kan frit vælges på vinduer og døre placeret mod lukkede



Grønt tag med sedum.



Principskitse for placering af solpanel på tage.



gårdhaver.

**Generelt:**

Rudeglasset skal være plant og klart/gennemsigtigt og må således ikke udføres buet eller tonet/farvet. Dog må vinduer i wc/baderum udføres med sandblæst glas eller lignende, der kan hindre indsyn, men stadig bevare dagslysindtag.

**Skilte og reklamer - forbud**

8.7

Skiltning og reklamering (herunder reklamevimpler og reklameflag) må ikke finde sted i området. Dog kan Byrådet tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes diskret oplysnings- og orienteringsskilte af begrænset omfang. Skiltet må maks. være 10 cm højt og 20 cm langt og skal placeres på indgangsskur eller hoveddør, og holdes i farverne hvid og sort. Evt. belysning skal være diskret og nedadrettet.

**§ 9. Ubebyggede arealer**

**Fælles friarealer, omfang, placering og beplantning**

9.1

De eksisterende fælles udendørs opholds-/friarealer fastholdes i princippet som vist på Kortbilag 5.

De fælles opholds-/friarealer skal fremstå med beplantning (træer, buske, blomsteranlæg o.lign.) og græsplæner herunder et beplantet areal langs facader mod stianlæg (som eksisterende). På de fælles opholds-/friarealer kan der indrettes legepladser, bænke/borde, regnvandsanlæg til rekreative og vandbesparende formål, grill- og bålpladser mv.

9.2

Det eksisterende beplantningsbælte og jordvold, som vist på Kortbilag 5, fastholdes i princippet. Beplantningsbæltet skal fremstå med græs, træer og buske.

9.3

Parkeringsarealernes træer og afkærmende buskbeplantning fastholdes i princippet som vist på kortbilag 5.

**Hegn og private gårdhaver**

9.4

Hegn skal udformes ensartet for bebyggelsen i hele lokalplanområdet med hensyn til materialer, farver og højde. Hegn kan udføres med vandret bræddebeklædning på klink eller som fer og not som alternativ til eksisterende vandrette bræddebeklædning. Hegnet skal males sort. Hegnet skal være 180 cm højt.

### **Regnvandshåndtering**

9.5  
Regnvandsbassiner skal udføres med tæt membran. <sup>8)</sup>

### **Affaldsopsamling**

9.6

Der skal etableres fælles opsamling af affald i form af containere, nedgravede systemer eller opsamlingsrum til dagrenovation, emballageaffald til genanvendelse og evt. storskrald. Placering skal være tilgængelig for store køretøjer, dvs. placeret på eller i forbindelse med de eksisterende parkeringsarealer, jf. i øvrigt § 7.2 og Kortbilag 3. <sup>9)</sup>

### **Terrænregulering**

9.7  
Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m eller nærmere skel end 1 m, se i øvrigt § 9.1.

9.8

Niveauspring, der fremkommer som følge af terrænregulering, skal afvikles som beplantede/ græsklædte skråningsarealer med en max. hældning på 1:2. Der må ikke etableres støttemure.

9.9

De fælles opholds/friarealer, som vist på Kortbilag 2, må ikke terrænreguleres uden forudgående godkendelse af Egedal Kommune, idet hensigten er at fastholde områdets let kuperede landskabstræk. <sup>10)</sup>

### **Udendørs oplag**

9.10

Udendørs permanent oplag må ikke finde sted i området. Campingvogne og større fritidsbåde (kølbåde, motorbåde m.v.) må ikke opstilles i området.

### **Jordvold-beplantningsbælte**

9.11

Eksisterende jordvold og beplantningsbælte omkring lokalplanområdet skal i princippet fastholdes jf. Kortbilag 5, og må kun ændres efter godkendelse af Egedal Kommune. Dog kan tillades rydning af beplantning og reducere af jordvold for etablering af miljøstationer jf. § 7.2, Kortbilag 3 og Kortbilag 5.

<sup>8)</sup> Lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Derfor skal håndtering af regnvand overholde kommunens retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Såfremt der etableres regnvandsanlæg på fællesarealer, skal man være opmærksom på, at det ikke på sigt medfører en risiko for kontakt med forurennet jord.

<sup>9)</sup> Affaldshåndtering i området skal ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende affaldsregulativ for kommunen.



<sup>10)</sup> De fælles opholds-/friarealer har et let kuperet terræn som ønskes bevaret af hensyn til de landskabelige kvaliteter det tilfører området.

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

### **Tilslutningspligt**

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning i henhold til bestemmelserne i § 6.4. Dog kan ny lavenergibebyggelse undtages bestemmelsen, såfremt bygningens varmeforbrug er så lavt at tilslutning til kollektiv varmforsyning ikke er hensigtsmæssig.

### **Etablering af fællesanlæg**

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

## **§ 11. Grundejerforening**

11.1

Lokalplan nr. 24, §§ 6.1 og 6.2 videreføres af praktiske grunde til § 11 i nærværende Lokalplan nr. 41:

Samtlige ejere af parceller i lokalplanområdet er forpligtet til at være medlemmer af grundejerforeningen Hampeland.

Grundejerforeningen ejer og skal forestå fornyelse, supplerings, drift, vedligeholdelse og rengøring af:

- Fællesantennaneanlæg og -ledningsanlæg. <sup>11)</sup>
- De mellem bebyggelsens enkelte dele anlagte grønne områder samt arealer med gasbeholdere m.v. <sup>11)</sup> Arealerne skal være alment tilgængelige, men ophold er alene tilladt for områdets beboere og disses ledsagere.
- Herunder snerydning og glatførebekæmpelse samt belysning. De i lokalplanområdet værende parkeringsarealer (incl. carporte) og tilkørselsveje samt stiarealer, dog ikke hovedstien A-B, der er offentlig.

Der henvises endvidere til deklaration af 30.09.1969 som vedrører grundejerforeningens forpligtelser i området.

## **§ 12. Lokalplan- og servitutforhold**

12.1

I følgende deklaration for Ølstykke Andelsbyg afd. 1 lyst 30/09 1969 inden for lokalplanens område ophæves de nævnte enkeltbestemmelser:

- Stk. 1 om udstykning i sin helhed, idet bestemmelsen erstattes af nærværende Lokalplan nr. 41.
- Stk. 2 er aflyst med vedtagelsen af Lokalplan nr. 24.
- Stk. 7 om parkering i sin helhed, da bestemmelsen erstattes af nærværende Lokalplan nr. 41.

Dokumentet bibeholdes i øvrigt, da det vedrører grundejersfor-

<sup>11)</sup> Bestemmelser omkring vedligehold af gasbeholder og fælles antenneanlæg er forældet. Gasbeholder er nedlagt og fællesantenne ejes af YouSee, som således vedligeholder antenneanlægget.



eningen og dens forpligtelser.

12.2

Ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 41 - Hampeland ophæves lokalplan nr. 24 med undtagelse af § 6 om grundejerforening som skal bibeholdes. <sup>12)</sup>

Ved den offentligt bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 41 - Hampeland ophæves Byplanvedtægt nr. 1 for området som helhed.

## § 13. Retsvirkninger

### **Retsvirkninger:**

13.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte som hidtil. Ønskes ændringer i de eksisterende forhold, skal bestemmelserne følges. Lokalplanen kræver altså ikke, at der etableres de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

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

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Egedal Byråd den 28.09 2016 og offentlig bekendtgjort den 29.09 2016.

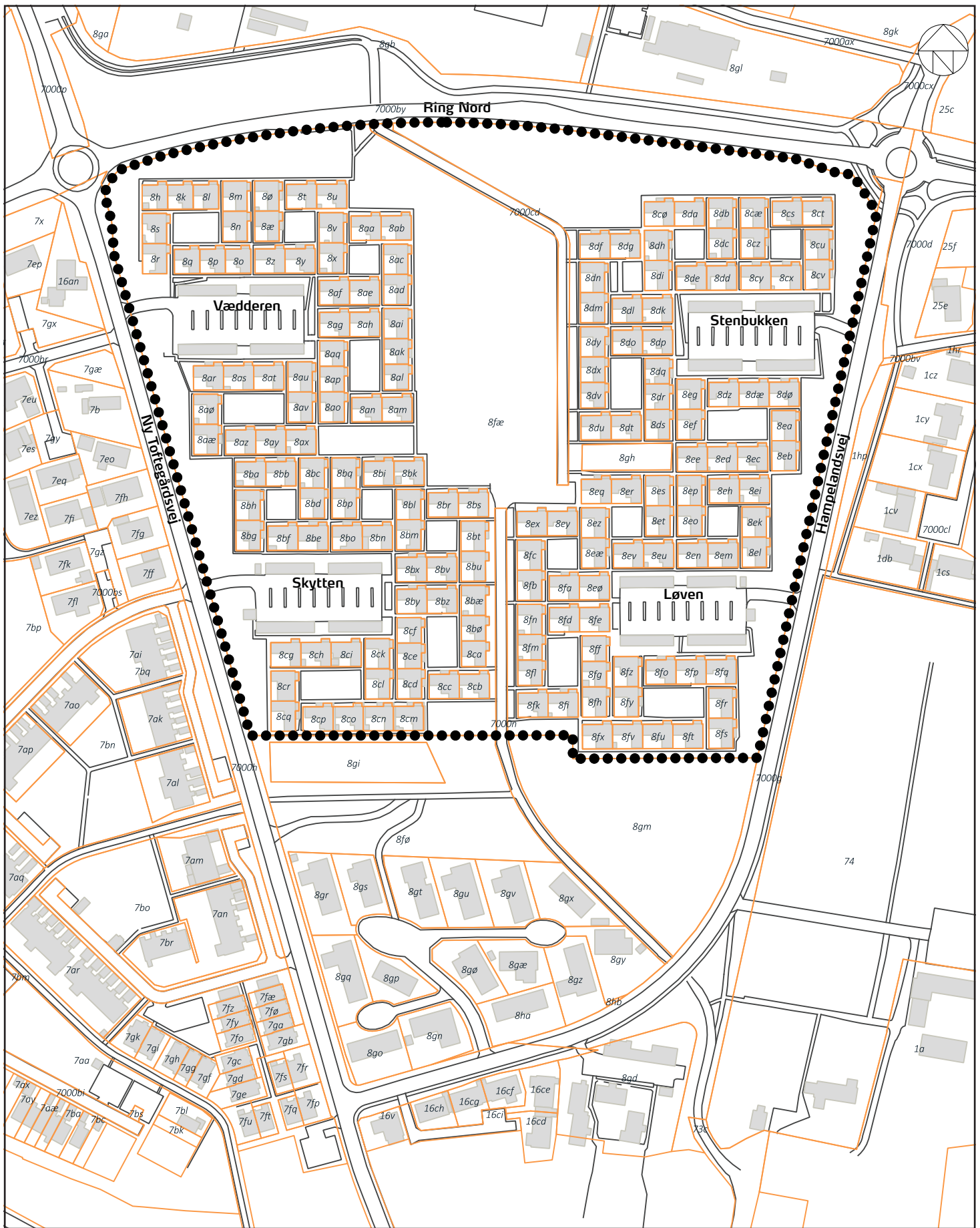
Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 13.5 2016 til den 8.7 2016.

**Willy R. Eliassen**  
Borgmester

**Ulla Gramstrup**  
Direktør

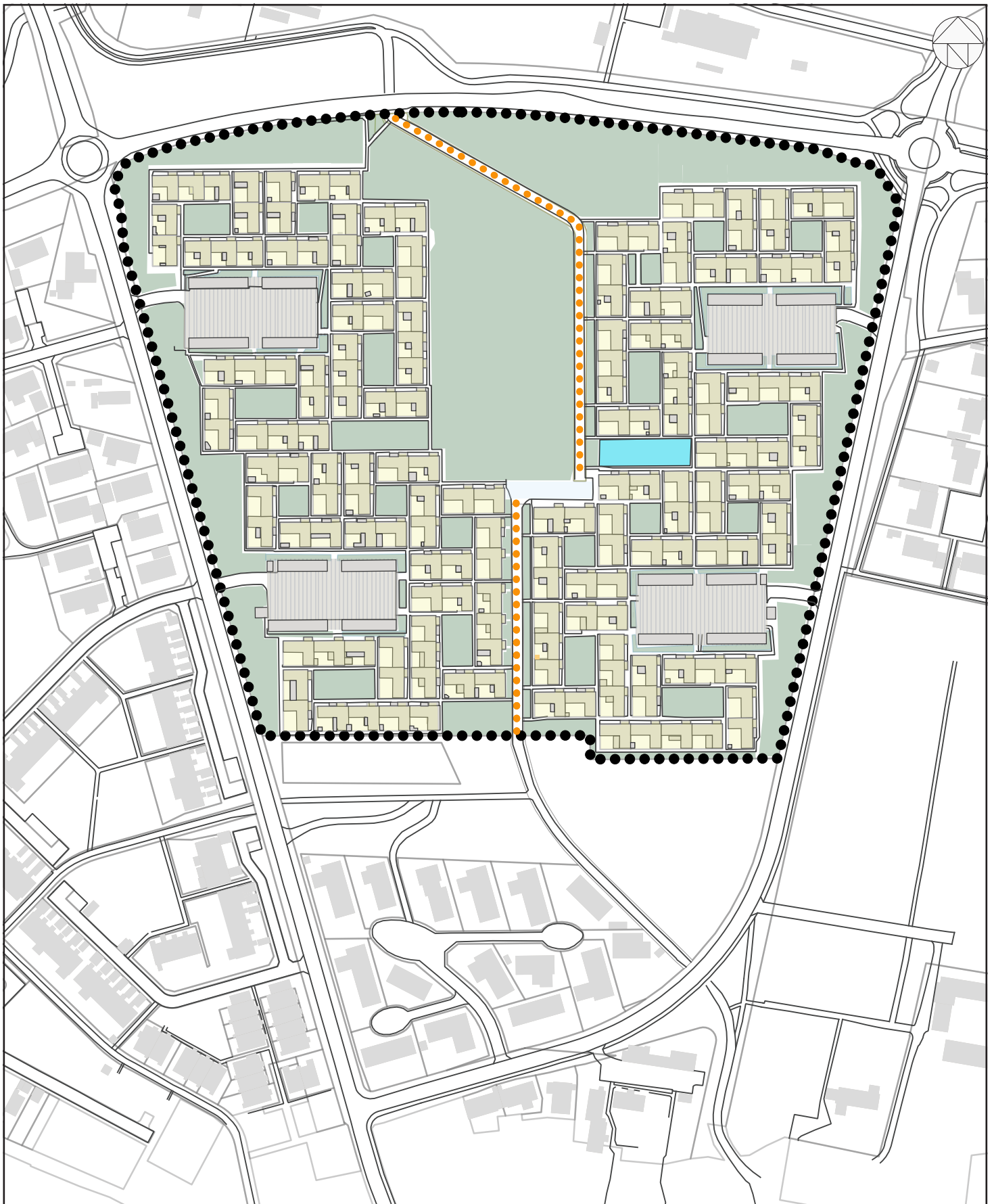
<sup>12)</sup> Det er kun muligt at lave bestemmelser om medlemspligt til grundejerforeninger i nye områder til havebolig-, erhvervs-, eller fritidsbebyggelse og i byomdannelsesområder. Hvis en lokalplan stiller krav om oprettelse af grundejerforening, må disse ikke aflyses, selv om der vedtages ny lokalplan for området. Af praktiske hensyn kan kravene skrives ind i den nye lokalplan med note om, at den oprindelige lokalplan fortsat er gældende på dette punkt.









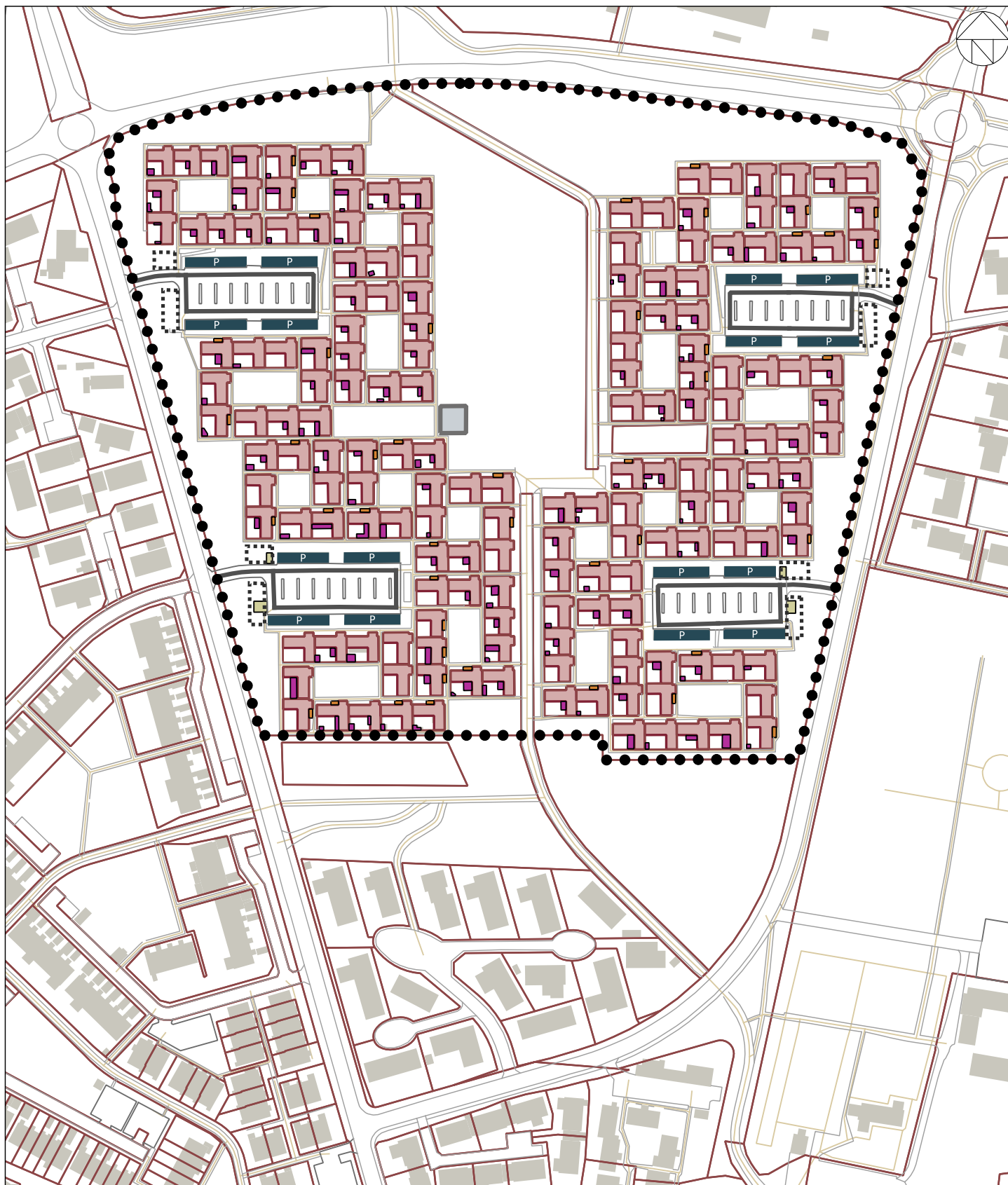


- Lokalplanens afgrænsning
- Bygninger
- Beboelse
- Regnvandsbassin, Offentlig forsyning
- Fælles opholdsarealer
- Offentlig sti
- Privat sti/område
- Fælles parkeringsareal

## Kortbilag 2 - Anvendelse

Lokalplan 41  
 Hampeland  
 Målestok: 1:2.500





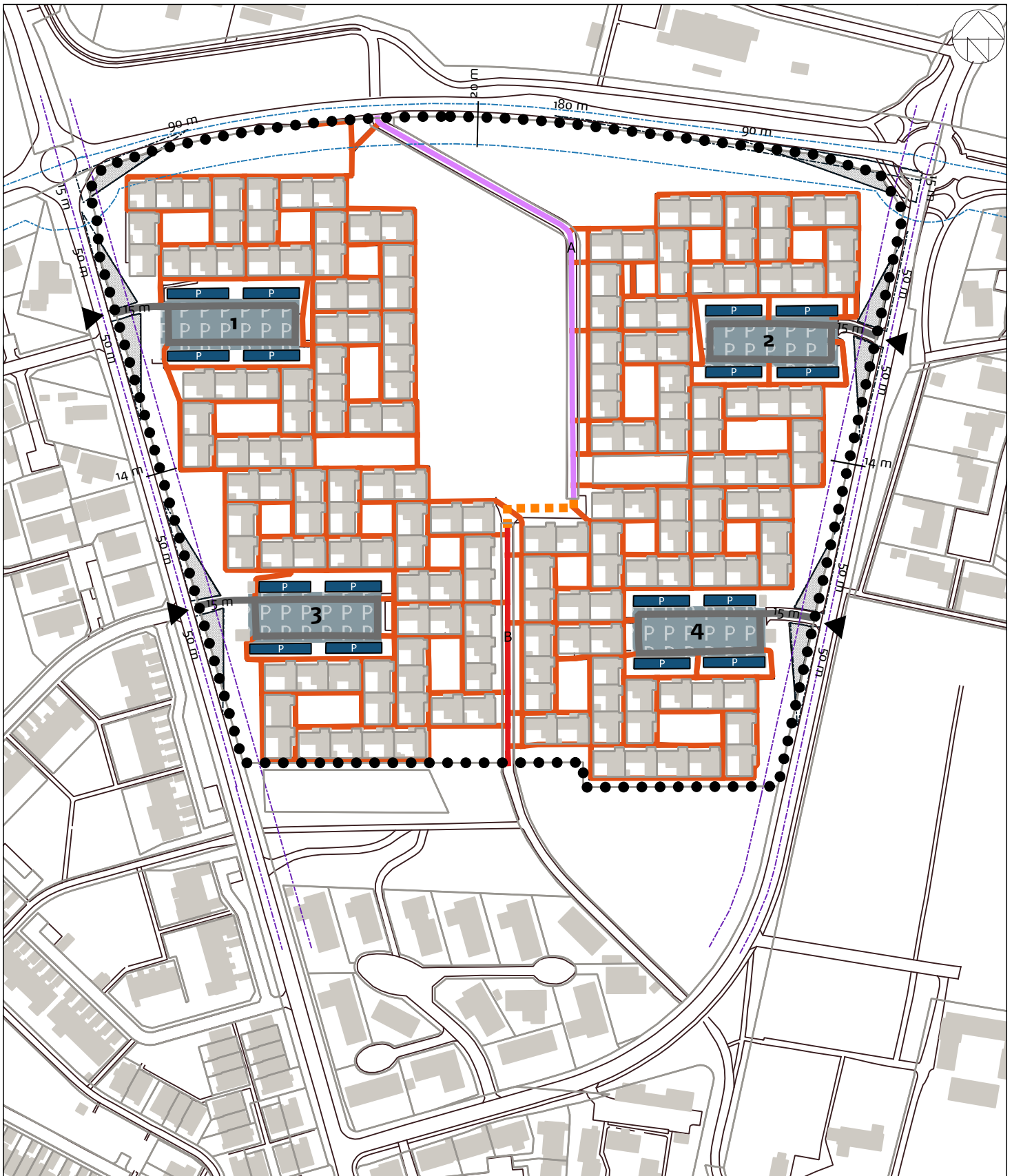
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Vejkant
- Bygning
- max. 1 etage:
  - Gårdhavehuse (bevares)
  - Skure
  - Tilbygninger
  - Byggefelt fælles beboerhus (12,70 m x 13,00 m, 100 m<sup>2</sup> etageareal)
- Carporte
- Teknikhuse mv.
- ⋯ Princip placering miljøstationer
- Parkering
- Privat fællesvej

### Kortbilag 3 - Bebyggelse

Lokalplan 41  
Hampeland  
Målestok: 1:2.500





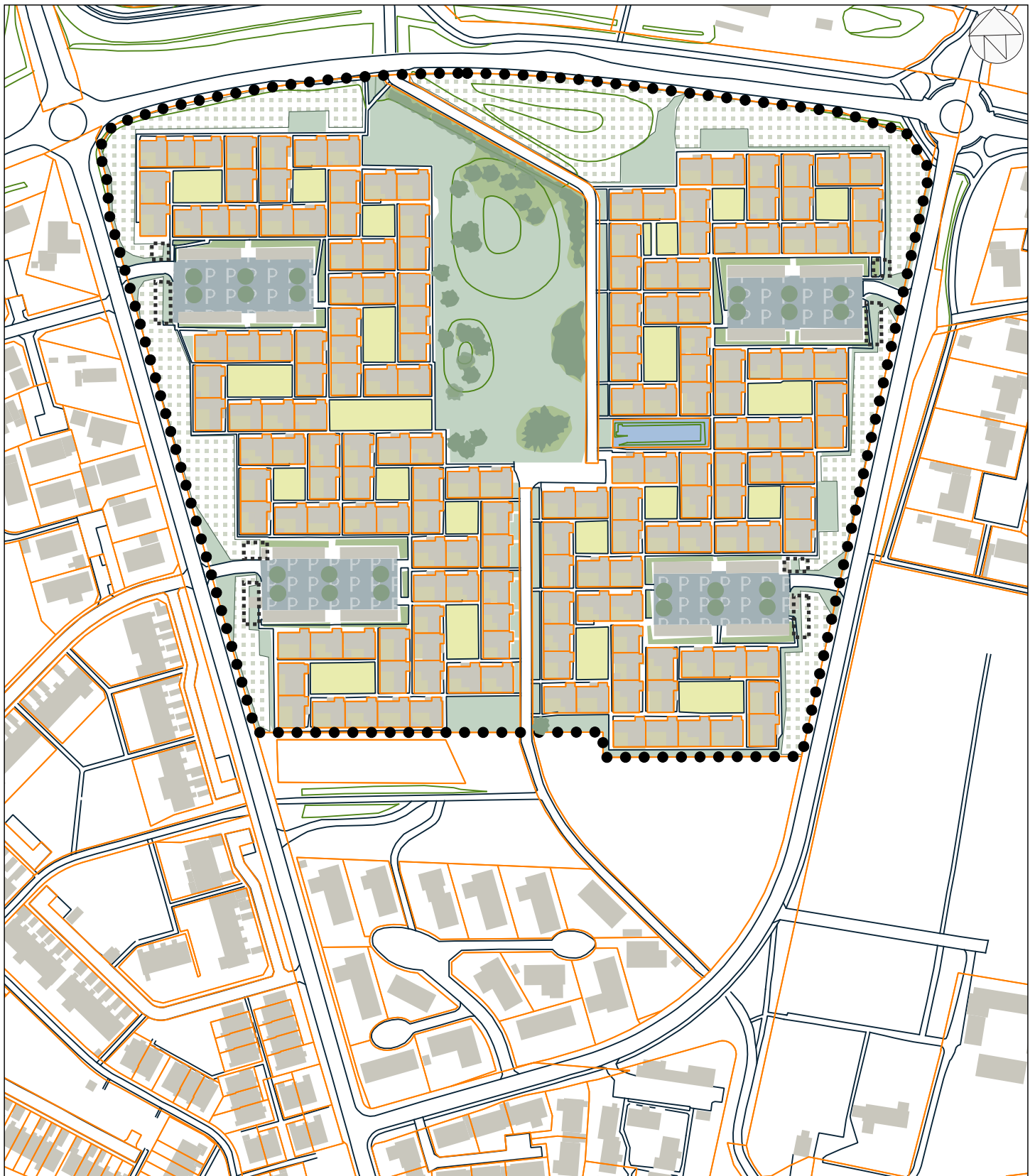


- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygning
- Carporte
- Parkering
- ▲ Vejadgang
- Privat fællesvej
- Intern sti
- Sti udlæg
- Offentlig sti:
  - A
  - B
- Vejkant
- Vejbyggelinje 14 m
- Vejbyggelinje 20 m
- Oversigtsarealer
- Oversigtsarealer

### Kortbilag 4 - Veje, stier og parkering

Lokalplan 41  
Hampeland  
Målestok: 1:2.500





- Lokalplanens afgrænsning
- ▭ Matrikelskel
- ▭ Bygning
- Vejkant
- Adgangsveje
- ⋯ Princip placering miljøstationer
- ▭ Parkering
- Skrænt
- Trærække eksisterende
- Træ
- ▭ Træer og buske
- ▭ Beplantningsbæte
- ▭ Private gårdhaver
- ▭ Fælles gårdhaver
- ▭ Fælles friarealer
- ▭ Regnvandsbassin

### Kortbilag 5 - Friarealer og beplantning

Lokalplan 41  
Hampeland  
Målestok: 1:2.500



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

**Egedal Kommune**  
Plan, Kultur og Erhverv  
Dronning Dagmars vej 200  
Tlf. 72 59 60 00



# Bekendtgørelse

## Endelig vedtagelse af Lokalplan 41 – Hampeland eksisterende tæt-lavt boligområde

Byrådet i Egedal Kommune har den 28. september 2016 vedtaget ovenstående plan endeligt.

Planen er offentligt bekendtgjort den 29. september 2016 og kan herefter ses på kommunens hjemmeside [egedalkommune.dk](http://egedalkommune.dk).

### Lokalplan 41 - Hampeland eksisterende tæt-lavt boligområde

Lokalplanen har til formål at fastholde den eksisterende anvendelse til tæt-lavt boligområde, herunder eksisterende bebyggelsesstruktur, bygningshøjder, antal boliger, gårdhaver og fælles anlæg med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanen giver mulighed for, at facader og tag kan energirenoveres. Lokalplanen giver fortsat mulighed for opførelse af mindre skure og tilbygninger til den enkelte bolig. Lokalplanen muliggør endvidere solenergi, regnvandsløsninger samt mulighed for opførelse af et fælles beboerhus. Det er lokalplanens hensigt, at områdets kvaliteter bevares, men fortsat kan udvikles som et attraktivt tæt-lavt boligområde.

Byplanvedtægt nr. 1 ophæves i sin helhed, mens Lokalplan nr. 24 ophæves med undtagelse af § 6 om grundejerforening som skal bibeholdes med vedtagelsen af Lokalplan nr. 41 for Hampeland. Lokalplanområdet endvidere omfattet af deklaration af 30.9.1969, som aflyses for punkterne 1 og 7. Resten af dokumentet opretholdes.

### Afgørelse om miljøvurdering

Der er i henhold Lov om miljøvurdering af planer og programmer udført en screening af planens påvirkning af miljøet. Screeningen viser, at planen ikke medfører væsentlige ændringer af miljøet. 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.

Resumé af screeningen fremgår af lokalplanens redegørelse.

### Høring og politisk behandling

På baggrund af bemærkninger, som er indkommet i høringsperioden, er der foretaget justeringer af planen. Ændringerne drejer sig især om energirenovering og placering af miljøstationer, samt præcisering af facadefarver.

Den politiske behandling af høringssvar i forbindelse med den endelig vedtagelse af planen fremgår af referatet fra Byrådsmøde, der kan ses på kommunes politikerweb: <http://egedal.instant.cohaesio.net>. Bemærk at der til referatet er et bilag med behandling af alle høringssvar.

### Retsvirkninger

Når en lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation til det.

### Klage

Byrådets endelige vedtagelse af planen kan, hvad angår retlige forhold, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse.

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. 500.

På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) findes en vejledning i, hvilke oplysninger en klage skal indeholde samt kontaktinformation 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 Natur- og Miljøklagenævnet.

Klagen har ikke opsættende virkning, med mindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer det. Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.