

47



Vedtøget
28.02.2018

Slagslunde

Byområde ved Blomstervej

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

Vedtagelsestidspunkt og høringsfrist for denne lokalplan findes bagerst i planen.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens område og zonestatus	5
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning	16
Miljøvurdering	21

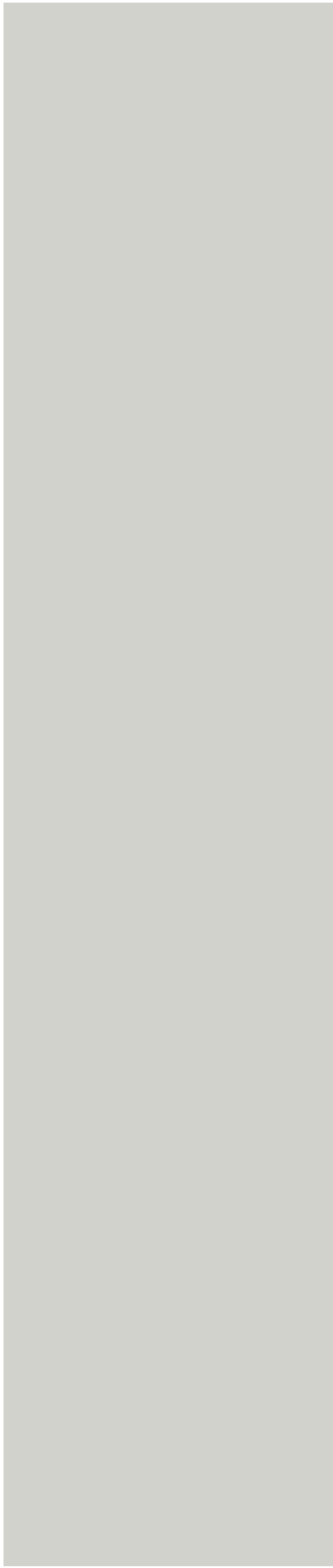
Bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål	25
§ 2. Område og zonestatus	25
§ 3. Områdets anvendelse	26
§ 4. Udstykning	27
§ 5. Veje, stier og parkering	27
§ 6. Forsyning og tekniske anlæg	28
§ 7. Bevaring af bebyggelse m.v.	28
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 10. Skiltning og reklamering	31
§ 11. Ubebyggede arealer og terræn	31
§ 12. Ibrugtagelse af ny bebyggelse	33
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	33
§ 14. Retsvirkninger	22

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse	23
--	----

Bilag

Bilag 1 Lokalplanens afgrænsning	37
Bilag 2 Delområder	39
Bilag 3 Byggefelter, bevaringsværdigt mv.	41
Bilag 4 Vej, sti og parkering	43
Bilag 5 Grønne områder og beplantning	45



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen har til formål at give Slagslunde Fjernvarmeselskab mulighed for at udvide det eksisterende fjernvarmeværk med et nyt biomassebaseret anlæg til varmeforsyning i Slagslunde.

I samme forbindelse er den nuværende anvendelse af ejendommene i området blevet gennemgået. De to eksisterende lokalplaner giver meget begrænsede anvendelsesmuligheder, idet ejendommene udelukkende kan anvendes til offentlige formål nemlig skole og institution samt et mindre fjernvarmeværk.

Kommunen arbejder generelt for at skabe bredere anvendelsesmuligheder i de områder, der tidligere udelukkende har været planlagt til offentlige formål. Erfaringsmæssigt ændrer den offentlige service sig og derfor udarbejdes en fleksibel og fremtids-sikker plan, der både giver mulighed for de nuværende aktiviteter og på sigt giver mulighed for, at nye funktioner kan indpasses.

Området kan omdannes til blandet byformål. Derfor skabes der mulighed for, at der kan etableres boliger og erhverv samtidig med, at der er skole, daginstitution og fritidsfunktioner. Boliger vil kunne indrettes i eksisterende bygninger eller med nyt byggeri med tilsvarende placering.

Den gamle gård Baunehøjgård tages med i lokalplanen for at sikre, at der ikke etableres generende erhverv og for at illustrere hvad ejendommen kan anvendes til, hvis landbruget nedlægges .

Lokalplanens område og zonestatus

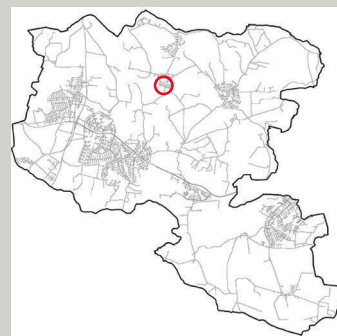
Området ligger i den sydvestligste udkant af Slagslunde by ved boligkvarteret omkring Blomstervej. Området omfatter ejendomme på matrikel nr. gbx, gby, gbæ, gbz og del af gb, Slagslunde by, Slagslunde.

Den del af matrikel gb, Slagslunde by, Slagsunde på 8.400 m² som indrages i lokalplanen forbliver i landzone. Matrikel nr. gbx, gby, gbæ, gbz Slagslunde by, Slagsunde forbliver i byzone.

Områdets udvikling og eksisterende forhold

Området anvendes i dag til offentlige formål og omfatter Slagslunde Skole med tilhørende grønne udearealer med idrætsanlæg og legeplads. Derudover er der en daginstitution, Stjernehuset, og en tidligere institution som i dag er indrettet til flygtningeboliger.

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land mod syd og vest.



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Fjernvarmeværk og hallen set fra Blomstervej.



Daginstitution Stjernehuset.



Slagslunde skole.

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

Mod øst et parcelhuskvarter omkring Blomstervej og længst mod nord er en del af den grønne kile, som forbinder parken i Slagslunde by med boligbebyggelse ved Gulbjergvej.

Områdets bebyggelse er meget sammensat og har karakter af at løfte flere forskellige servicefunktioner som skole, daginstitution, fjernvarmeforsyning mv. Området rummer en række vigtige funktioner for Slagslunde by og er placeret i byens udkant, som kan ses på nedenstående luftfoto.

Den dominerende bebyggelse i området er Slagslunde skole, som ligger som en lang sammenhængende bebyggelse. Slagslunde skole blev indviet i 1974 og var en afløser for den gamle Slagslunde Forskole.

I 1994 fik skolen en tilbygning til blandt andet skolefritidsordningen og i 2002 en større tilbygning i to etager på sydsiden, som huser ekstra klasseværelser og flere fagllokaler m.m.



Den ældste del af skolen er etableret med røde murstengavle med store glaspartier og pladebeklædning i gråt tagpap. Skolens bygninger er ca. 3.600 m² og er, på nær tilbygningen mod syd, primært opført i en etage.

Tilhørende til skolen ligger idrætshallen, som er den bygning der sammen med fjernvarmeværket og den 26 meter høje skorsten ses tydeligst i området. Idrætshallen og fjernvarmeværkets bygning er opført i ens udtryk med røde mursten, ensidig taghældning og sort bølgepap på taget.

I 1996 byggede NESAs fjernvarmeværket i en bygning på ca. 160 m². Slagslunde Fjernvarme A.m.b.a blev etableret i 2013 og købte samme år værket. Fjernvarmeværket er naturgasdrevet med en indfyret effekt på ca. 5,5 MW og forsyner store dele af byen med fjernvarme.

Bag ved skolen, længst mod vest, blev der i 2009 bygget en række legeredskaber, skure og værksteder, hvor skolens fritidsordning holder husdyr som høns og kaniner.

Syd for skolen ligger idrætsanlægget, som et stort græsareal. Her er etableret et mindre skur på 50m² til at opbevare udstyr til idrætsundervisning. Nedenstående foto fra 2015 viser de forskellige beskrevne bygninger og funktioner i området.



Foto, fra nord, af tilbygning til Slagslunde Skole.



Foto, fra syd, af tilbygning til Slagslunde Skole.



Fotograf Kim Lundsgaard.



Spejderhytte.



Beplantning mod vest som delvist mangler.



Legeplads vest for skolen.

Længst mod sydvest er der en spejderhytte på 70 m² samt en mindre hytte på 10 m². Udearealerne omkring hytten benyttes til spejderaktiviteter og der er flagstang og bålplads. Længere mod syd er der en tilgroet grusbane, som tidligere er blevet benyttet til BMX.

Baunehøjgård

På det højest beliggende punkt indenfor lokalplanområdet ligger landbrugsejendommen Baunehøjgård. Gården er nærmest omringet af landsbyen i takt med udstykninger til parcelhuse og skole i gennem 70'erne. Udstykninger, der blandt andet er sket på de jorde, der tidligere har tilhørt Baunehøjgård. Lokalplanen omfatter ca. 8.400 m² af ejendommen, herunder også den eksisterende landbrugsbebyggelse.

Gården består af en firelænget bebyggelse med hovedhus, stald og lade fra 1870 samt en fritliggende maskinhal fra 1979. De oprindelige driftsbygninger er længebygninger i en traditionel og enkel stil med kun få karakteristiske detaljer. Stuehuset er opført i bedre materialer - granitsokkel, gulstensmur og skiffertag og med flere tidstypiske stiltræk, f.eks. symmetrisk opbygning og murede stik og gesimser. Stuehuset fremstår med en ganske harmonisk og stilren arkitektur og er i modsætning til udlængerne i en god forfatning. Den nyeste ladebygning er en nøgtern hal uden særlige karakteristika.

Trafik

Området bliver i dag og vil også fremover blive trafikalt betjent af Blomstervej. Der er tre større fælles offentlige parkeringsarealer i området (til ca. 36 biler).

Blomstervej ligger som en del af matrikel gbx, Slagslunde By, Slagslunde og giver vejadgang til Baunehøjgård og daginstitutionen. Hvis området overgår til anden arealanvendelse, er der mulighed for at udmatrikulere vejarealet.

Terræn

Terrænet er kuperet som alt andet landskab i og omkring Slagslunde. Det opleves tydeligt, når man ankommer til området ad Blomstervej, at området ligger i forskelligt niveau, med idrætsanlægget, som det lavest liggende område. På bakketoppen ligger de midlertidige flygtningeboliger, Baunehøjgård og daginstitutionen, hvorefter terrænet igen falder ned mod den grønne kile mod nord.

Der er niveauforskel på 6-7 meter fra planområdets sydligste del og til bakketoppen og derfor er skolens bygninger og udearealerne med parkering og legeareal etableret i terrænspring.

Generelt har lokalplanområdet karakter af at være grønt. En min-

dre skov med meget høje grantræer afgrænser lokalplanområdet mod nord og der er flere store løvfældende træer i lokalplanområdet. Mod syd afgrænser området af et højt beplantningsbælte, mod vest er der delvis beplantning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at fjernvarmeværket kan udbygges på græsarealet syd for skolen. Derudover kan området fungere med de institutioner og fritidsfunktioner, der er i området - skole, daginstitution, idrætsanlæg og legeplads.

Med den nye lokalplan kan der også etableres andre former for institutioner som lilleskole, privatskole, efterskole, højskole, aftenskole, kursusaktivitet, erhvervs- og fritidsundervisning samt spejderhytter eller lignende.

Der er også mulighed for at ændre området til blandet byformål med boliger liggende sammen med institutioner og serviceerhverv, liberalt erhverv og kontor.

Området skal altså forsat kunne rumme de funktioner, der er i området i dag, men med mulighed for at det på sigt også kan udvikle sig til et område med blandet byformål. Området deles i seks delområder, som kan ses på nedenstående kort.



Kort med lokalplanens delområde - A1, A2, B, C og D1 samt D2.



Gårdsplads på Bauehøjgård.



Indkørsel til Bauehøjgård.



Driftsbygning på Bauehøjgård.

Delområde A (A1 og A2) - Slagslunde Skole og daginstitution

Slagslunde Skole med fritidsordning og daginstitutionen skal som udgangspunkt fortsætte, som de er i dag. Lokalplanen skaber mulighed for, at ejendommene på sigt helt eller delvist kan anvendes til andre former for institution eller skole.

Derudover kan der etableres boliger i form af tæt/lav bebyggelse, som enten kan indrettes i de eksisterende bygninger eller som ny bebyggelse med rækkehuse eller klyngehuse.

Ombygning eller nybyggeri skal holdes inden for det angivne byggefelt, som vist på kortbilag 3. Den eksisterende struktur med ankomst og parkering ved Blomstervej fastholdes.

Der kan også etableres offentligt og privat serviceerhverv, som plejehjem, beskyttede boliger, klinik, rådgivning samt liberalt erhverv og kontor, som kan ligge sammen med institutioner og boliger i et blandet byområde.

Delområde B - Bauehøjgård

Delområde B omfatter eksisterende landbrugsejendom på Blomstervej 23. Ejendommen fastholdes i landzonen, således at ejendommen forssat kan drives som landbrug. Efter planlovens § 37 kan der i overflødige driftsbygninger indrettes visse typer erhverv, fællesformål, en butik på op til 250 m² samt én bolig. Lokalplanen fastlægger dog, at der kun må indrettes ikke-generende erhvervstyper, herunder mindre værksteder, serviceerhverv og liberalt erhverv. Boligen må kun indrettes indenfor rammerne af én driftsbygning – i dette tilfælde én af de tre sammenbyggede udlænger.

Såfremt landbruget på ejendommen nedlægges, kan Byrådet tillade, at der etableres yderligere to boliger i de overflødiggjorte længer, således at der bliver én bolig i hver af de tre sammenbyggede længer. Byrådet kan desuden tillade, at de tre boliger etableres i ny bebyggelse, som opføres, så de med hensyn til omfang, placering og udtryk minder om det oprindelige gårdanlæg og at boligerne udstykes under forudsætning af, at ejendommen i sit ydre fastholdes som et samlet gårdanlæg.

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelse og ubebyggede arealer i delområde B har til hensigt at sikre, at den traditionelle firelængede gårdstruktur bevares og at den traditionelle byggestil og indretning af haver og gårdrum fastholdes.

Lokalplanen udpeger desuden hovedhuset til Bauehøjgård som bevaringsværdigt. Det betyder, at bygningen ikke må nedrives eller ændres uden Byrådets tilladelse. Dette betyder ikke, at der ikke må ske ændringer af bebyggelsen, men at ansøgninger om tilladelse til ændringer vil blive vurderet med udgangspunkt i, at bevaringsværdien ikke må forringes. Ved eventuel tilladelse

til nedrivning kan der stilles krav om genopførelse med samme placering og stil.



Såfremt bebyggelsen ønskes nedrevet, men Byrådet afslår, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

Udpegningen af bygningen som bevaringsværdig er sket på baggrund af en registrering efter SAVE metoden, som er den metode, Kulturstyrelsen anbefaler. Lokalplanen indeholder ikke SAVE bygningsregistreringen, men denne vil efter indberetning kunne ses på Kulturstyrelsens database FBB.

Hovedhuset på Baunehøjgård, som udpeges til bevaringsværdigt.

Delområde C - Fjernvarmeanlæg

På baggrund af en særlig lovgivning, som giver de dyreste fjernvarmeværker i Danmark tilladelse til at udvide med op til 1 MW biomasse produktion, har Slagslunde fjernvarmeselskab anmodet kommunen om at udnytte denne mulighed med et nyt anlæg, med henblik på at gøre produktionen billigere. Det nye anlæg er biomassebaseret og vil forsyne Slagslunde by med CO₂-neutral fjernvarme.

Slagslunde Fjernvarme har i dag en gasmotor og gaskedel til fjernvarmeproduktion. Dette anlæg har en indfyret effekt på ca. 5,5 MW og det forventes at forsyne som supplement til det nye biomasseforsynede anlæg.

Anlægget findes i en ca. 160 m² bygning, som er placeret på sydsiden af idrætshallen. Det har været et stort ønske for fjernvarmeværket at placere det nye anlæg tæt ved, da både dimensionering af forsyningsledning, og en række andre eksisterende elanlæg og akkumuleringstanke således kan benyt-



Foto der viser aflæsning fra lastbil ned i flisgrube.



Foto af en klatrevæg som en mulighed for hvordan hegnet kan anvendes.



Tydelig markering i asfalten for cykelsti.

tes af begge anlæg.

Slagslunde Fjernvarme har også overvejet at få fjernvarmeforsyning tilført fra det store fjernvarmeanlæg i Stenløse, men beregninger viser, at det vil være langt dyrere, fordi der først skal etableres en lang forsyningsledning.

Delområde C fastsætter afgrænsning af det eksisterende og det nye forsyningsanlæg, som vist på kortbilag 2.

Det nye anlæg placeres syd for skolen på en del af idrætsanlægget. Bebyggelsen, som vist på illustrationen på side 13 vil delvis blive nedgravet så eksempelvis *flisgruben*, hvor træflis læsses ned i, kun vil være synlig ca. en meter over jorden. Kedelbygningen vil være maks. 5 meter over jorden og ny skorsten på højde med den eksisterende skorsten (ca. 26 meter). Bygninger skal udformes i lignende materiale og form som den eksisterende fjernvarmebygning og tilpasses skolens bebyggelse.

På side 13 ses en visualisering af det nye anlæg placeret bag ved beplantning. Visualiseringen viser, at det bliver kedelbygningen og skorstenen, der bliver synlig fra Blomstervej.

I delområde C kan der være:

- eksisterende bygning med gaskedel på ca. 160 m²
- eksisterende skorsten på 26 meter
- eksisterende to nedgravede akkumuleringsstanke til overskudsvand på hver 200 m³
- ny kedelbygning med biomassefyret kedel på ca. 80 m²
- en delvis nedgravet flisgrube på ca. 130 m³
- askecontainer
- ny skorsten på op til 30 meter

Den nye skorsten placeres ved siden af den eksisterende skorsten og på bagsiden af anlægget og med afstand til pæcelhuskvarteret omkring Blomstervej, som vist på illustrationen på side 13.

Det nye anlæg skal indhegnes med et mindst to meter højt hegn og afgrænses af en tæt beplantning. Den side af indhegningen, der vender mod idrætsbanen kan alternativt etableres som en klatrevæg, fodboldmur eller lignende aktivitet.

Der etableres ny vejoverkørsel fra Blomstervej ind til fjernvarmeanlægget. Denne vejoverkørsel vil kun virke som adgang for drift af fjernvarmeverket og vil blive etableret med en port. Der vil blive stillet ekstra krav til belægningen og skiltning ved overkørslen, som tydeligt viser, at der krydses over en cykel- og gangsti ved Slagslunde Skole.

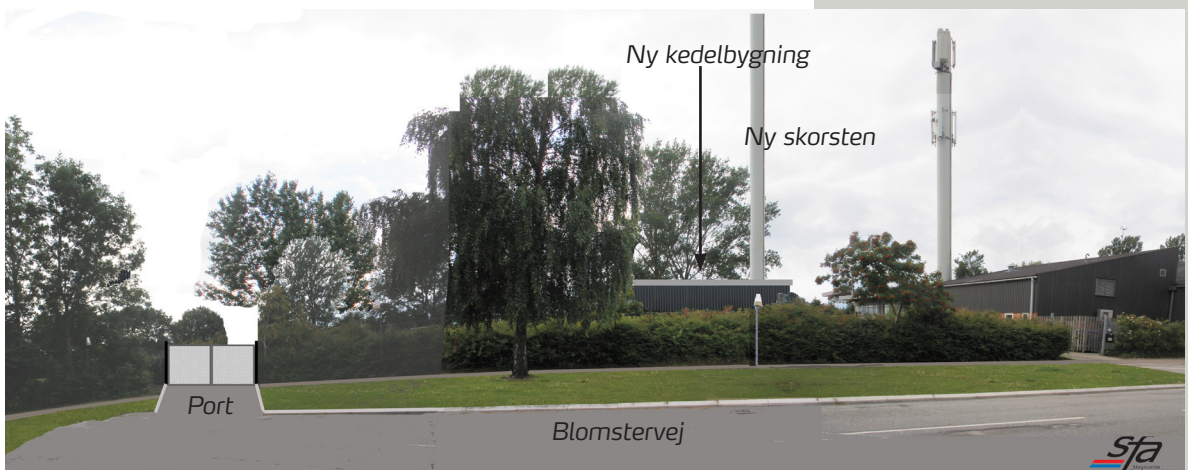


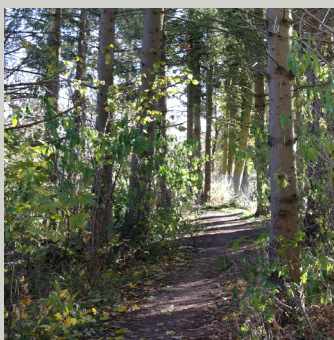
Foto af eksisterende kedelbygning (gas).

Illustration, der viser hvordan de forskellige bygningsdele kan placeres i forbindelse med det nye fjernvarmeanlæg i delområde C (som er markeret med rød stiblet linje).

Nederst er vist en visualisering af fjernvarmeværket set fra Blomstervej. Den nye kedelbygning er vist i 5 meters højde og ny skorsten på 26 meter.

Visualiseringen er udarbejdet af Slagslunde Fjernvarmeselskab.





Eksisterende sti gennem høje grantræer i delområde D1.



Foto fra legepladsen i delområde D1.

Anlægget forventes at bruge ca. 1.400 tons træflis om året, hvilket kræver ca. 50 kørsler med lastbiler om året. Derudover vil én lastbil ca én gang om året hente aske fra forbrændingen.

Det er et krav til etablering, at lastbiler kan aflæsse og vende rundt inde på anlægget.

Delområde D (D1 og D2) - Rekreative arealer

De rekreative arealer omhandler to forskellige grønne områder med forskellige anvendelsesmuligheder. Områderne skal bevares som offentligt tilgængelige med stisystem og fritidsaktiviteter.

Delområde D1 mod nord er en del af den grønne kile som forbinder byens park med den nyere boligbebyggelse ved Gulbjergvej. Stien gennem området fastholdes.

Udearealet til daginstitutionen ligger i delområde D1 og er indhegnet, da den indgår som institutionens legeplads. Ved ændret anvendelse af ejendommen bør udearealet føres tilbage som en del af den grønne kile.

Delområde D2 omfatter det store grønne idrætsanlæg syd for skolen med boldbaner og tidligere grusbane. Området fastholdes til samme formål.



Luftfoto viser det afgrænsede arealudlæg til fritidsanlæg eller lignende. Arealet ligger i det sydvestlige hjørne af delområde D2.

Kommunen oplever, at der stilles større krav til anvendelse af de udendørs idræt anlæg. Derfor gives der mulighed for at opføre baner til brug for løb, boldspil, klatring eller lignende, samt etablere mindre skure og pavillonbebyggelser i delområde D2.

En gruppe lokale borgere har et projekt om at etablere rampe og baneanlæg til BMX, rulleskøjter, skateboard og lignende. Disse anlæg kan kun etableres i det sydvestligste hjørne af delområde D2 og ønskes etableret som en integreret og sammenhængende del af fritidsområde i delområde D2.

Der er på kortbilag 3 og på luftfoto på side 14 angivet med markering, hvor baneanlæggene må placeres, med henblik på at få det længst væk fra boligområdet. Markeringen af arealet giver en muligheden for placering af baneanlægget og er et udlæg på 110 meter i længden og 40 meter i bredden. Den endelig udformning og størrelse af anlægget kendes ikke.

Det kan dog betyde, at eksisterende træerækken midt på idrætsbanen må reduceres eller fjernes, for at gøre plads til nye fritidsanlæg. Der vil være krav om at etablere/genplante et nyt samlet beplantningsbælte ved lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod det åbne land.

Delområde D2 er det lavest liggende areal i området. I ekstreme regnsituationer vil vand løbe til området, så der skal være mulighed for at etablere nødvendige regnvandsløsninger og klimasikringsanlæg som rekreativt element eventuelt i kombination med idrætsanlæg.

Landskabspåvirkning

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Slagslunde by og lige op til det åbne land. Det åbne land er præget af et varierende landskab med dyrkede marker, spredte gårdbebyggelser, mindre skove og lavtliggende moseområder.

Slagslunde by ligger højt placeret i landskabet med stejle skrånninger mod det omkringliggende landskab. På billedet på side 16 ses oplevelse af Slagslunde by, ved ankomst fra Stenlillevej (syd for Slagslunde). Fjernvarmeværkets eksisterende 26 meter høje skorsten ses tydeligt i landskabet.

Hverken skolen eller øvrige bygninger ses fra Stenlillevej, dog anes de gule bygninger til Bauehøjgård mellem træerne. Den nye fjernvarmebygning på ca. 5 meter vil ikke blive synlig, men det vil den nye skorsten, som bliver ca. 26 meter høj.

Det konkluderes, at de to skorstene kommer til at ses på lang afstand. Påvirkningen af landskabet vurderes dog til, at blive begrænset til de to skorstene, da der ikke tillades byggeri højere end de eksisterende og at eventuelle fritidsanlæg vil være



Illustration, der viser et forslag til skateboard integreret med BMX-anlæg.



Græsareal i delområde D2.

skjult bag ved beplantning.

De to skorstene vil stå tæt ved hinanden og det vurderes, at der bliver en begrænset påvirkning af omgivelserne og at der forsat vil være det samme udsyn over byen.



Landskabsfoto af Slagslunde, set fra Stenlillevej syd for Slagslunde by.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning og planlægning

Landsplandirektiver

Slagslunde by ligger i følge Fingerplan 2013, i "det øvrige hovedstadsområde" udenfor "byfingrene". Dette betyder, at byen skal bevare samme afgrænsning og at der kun må ske en meget begrænset boligtilvækst. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013, da det er eksisterende lokalplanlagte områder, som erstattes af ny samlet lokalplan. Der inddrages en landejendom, Baunehøjgård, men den fastholdes i landzonen.

Planstrategi

Lokalplanen er overensstemmelse med Planstrategi 2015.

Kommuneplan

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med ny Kommuneplan 2017. I den gamle Kommuneplan 2013 var dele af området udlagt til offentligt formål og to rekreative rammer, som vist på luftfoto på side 17. I den nye og vedtagne Kommuneplan 2017 er der udarbejdet nye rammeområder, der udlægger området til blandet

byformål og til teknisk anlæg, der hvor fjernvarmeanlægget skal etableres. De to rammer for rekreativ anvendelse fastholdes som tidligere. I den nordlige rekreative ramme er der dog sket ændringer i afgrænsning, så de bebyggede ejendomme er taget ud og overført til andre rammerområder. Det drejer sig om Humlehavegård, som er overført til en bymæssig rammeområde, og den bebyggede del af Baunehøjgård er overført til ramme for blandet byformål. Den bebyggede del af Baunehøjgård forbliver dog landzone og til landbrugsformål.



Øverste luftfoto viser de gamle rammeområder i Kommuneplan 2013 og nederst de nye ramme i Kommuneplan 2017.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 9.5.02 *Slagslunde Skole og Kraftvarmeværk* og lokalplannr. 9.5.04 *Slagslunde - for et område vest for Slagslunde Skole*.

De to ovennævnte lokalplaner ophæves i deres helhed i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Energi og Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et godkendt varmforsyningsområde, hvor der forsynes med fjernvarme fra Slagslunde Fjernvarmeselskab.

Drikkevand og grundvand

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Slagslunde Vandværk.

Området er udpeget som OSD (Område med særlige drikkevandsinteresse) og et mindre areal mod sydvest er også udpeget som NFI (Nitrat følsomt invindingsområde).

Områder med særlige drikkevandsinteresser skal, som hovedregel, i planlægningen friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Bestemmelsen kan fraviges såfremt der redegøres for dette. (jf. bkg. nr. 1697 af 21/12/2016).

Lokalplanområdet skal således friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Egedal Kommune vurderer, at Slagslunde Fjernvarmeværk ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, og at der dermed ikke skal udarbejdes en særlig redegørelse i forbindelse med lokalplanen.

Spildevand, regnvand og klimatilpasning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og spildevand ledes til Slagslunde renseanlæg.

Ved ny bebyggelse skal regnvand forsinkes på egen grund og derfor er der mulighed for at lave forsinkelsesbassiner og grønne tage på egen grund. Der gives også mulighed for, at der kan etableres anlæg til at håndtere ekstreme regnsituationer på det lavestliggende grønne område (delområde D2) mod syd.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering i Egedal Kommune skal ske i overensstem-

melse med kommunens gældende regulativer for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald.

I dag skal husholdninger i Egedal Kommune sortere affald i to fraktioner, bioaffald og restaffald. Affaldsplanen fastlægger, at der fremover skal kunne sorteres og indsamles yderligere mindst fire genanvendelige fraktioner.

Hvis der etableres nyt tæt-lav boligbyggeri, skal der være plads til at etablere fælles opsamlingssteder for affald.

Støj

Egedals Kommuneplan fastlægger, at virksomheder kun må etableres, udvides eller ændres, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse. Støjfølsom anvendelse kan være boligområder og rekreative områder.

Det kommende fjernvarmeanlæg forventes ikke at medføre en væsentlig støjpåvirkning og der vil i miljøgodkendelsen blive stillet krav til sikring af, at de gældende støjgrænser overholdes i forhold til nærliggende boliger samt anden støjfølsom anvendelse.

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

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
---	-------------------

Miljøkonsekvensvurdering

Fjernvarmeværker findes på bilag 2 til Miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017). Derfor skal der foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt anlægget er VVM-pligtigt.

Miljøgodkendelse

Fjernvarmeværket er miljøgodkendelsespligtigt i henhold til Bekendtgørelse nr. 1517 af 7/12/2016 om godkendelse af liste-virksomheder, idet virksomhedstypen er opført under listepunkt *G 202 Kraftproducerende anlæg, varmeproducerende anlæg, gasturbineanlæg og motoranlæg, der er baseret på faste bio-brændsler eller biogas, med en samlet nominel indfyret termisk effekt på mellem 1 MW og 5 MW.*

Ved miljøgodkendelsen af anlægget, som udarbejdes efter lokalplanens endelige vedtagelse, vil der blive fastsat vilkår og krav, som sikrer, at værket kan drives på stedet uden at påføre omgivelserne forurening, som er uforenelig med hensynet til omgivelsernes sårbarhed og kvalitet. Driften kan således ikke påbegyndes, før end der er meddelt miljøgodkendelse.

Det eksisterende anlæg har en gældende miljøgodkendelse fra 1995, som fomentlig vil blive revideret og sammenskrevet med ny miljøgodkendelse.

Museumsloven (fortidsminder og sten- og jorddiger)

Det er sandsynligt, at der findes yderligere fortidsminder i området. Det anbefales derfor, at der udføres arkæologisk prøvegravning inden iværksætning af byggemodning m.v.

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

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

Der er ikke konkret kendskab til beskyttede arter i lokalplanområdet, men det formodes, at der kan være beskyttede arter.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, -vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter, jf. habitatdirektivets bilag IV.

Der er ca. 2000 m fra lokalplanområdet til EF-habitatområde nr.

123 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov. Det vurderes at projektet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer eller projekter, vil medføre påvirkninger for arter eller naturtyper i Natura 2000 område nr. 14.

Jordforurening

Der er mistanke om en jordforurening på skolens matrikel , matrikel nr. 9bx på vidensniveau 1. Den kortlagte forurening er ca. 150 m2 og stammer fra en gammel olietank.

Ved bygge og anlægsarbejde indenfor de forureningskortlagte areal skal der indhentes en §8 tilladelse efter Jordforureningsloven før end projektet må udføres.

Miljøvurdering

I henhold til Miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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

Der vurderes ikke, at være væsentlig indvirkning på dyre og planteliv i området. Der er ikke konkret kendskab til beskyttede arter i området, men der vil med lokalplanforslaget udlæg til grønne friarealer samt beplaningsbælter være fremtidige levesteder for dyr og planter.

Landskab

Der er i lokalplanforslaget på side 16 redegjort for påvirkning af landskabet. Det konkluderes, at det kun vil være den nye skorsten, som sammen med den eksisterende skorsten på 26 meter, der vil være synlig både fra Blomstervej, men også ved ankomst

til Slagslunde by fra syd af Stenlillevej. Den øvrige bebyggelse og anlæg vil være skjult bag ved beplantningen.

Trafik

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen vurderet at trafikken til området, ud fra det forventede antal lastbiler til fjernvarmeværket sammenholdt med krav om at vendemanøveren sker inden på fjernvarmeværkets eget areal, kan ske forsvarligt. Dog vil der være ekstra ompærksomhed på en tydelige markering af den ny vejoverførsel, der etableres til fjernvarmeværket.

Forurening

Der er ikke mulighed for, at etablere grundvandsstruende virksomhed i området og heller ikke generende erhverv, så det vurderes ikke at være gener i form af røg og støj. Fjernvarmeværket har selvfølgelig en miljømæssig påvirkning, men sammeholdt med at værket primært vil være baseret på biomasse (træflis) skånes miljøet for ca. 910 tons CO₂.

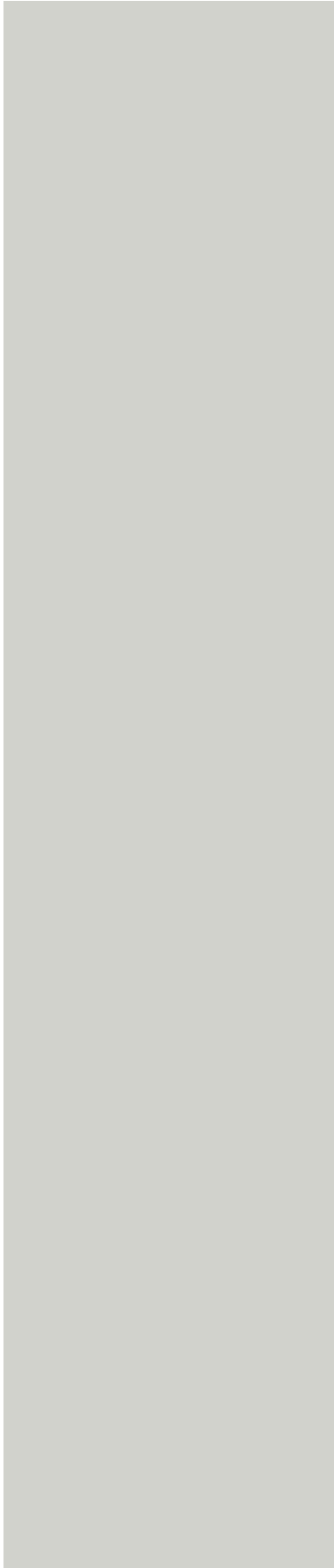
Levevilkår

Lokalplanen skaber mulighed for nye kultur - og fritidsaktiviteter til glæde for borgerne. Der vil med det nye lokalplanforslag være flere muligheder for anvendelse i området og der vil kun være en fordel for byens udvikling. Desuden forhindre lokalplanforslaget, at der kan etableres generende erhverv på Bauehøjgård, hvilket er en stor gevinst for de nærmeste naboer.

Afgørelse

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et projekt, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 3a. Lokalplanen vurderes dog at omfatte en meget lille og lokalt anlæg på maks. 1 MV, som forsyner Slagslunde by med varme.

Lokalplanen medføre meget begrænset påvirkning af områdets miljø og berør ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde. Egedal Byråd har derfor efter miljøvurderingslovens §10 og efter bestemmelse i §8, stk. 2, pkt. 1 afgjort, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af denne lokalplan.



Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål med lokalplanen

Lokalplanen har til formål:

1.1

At muliggøre en udvidelse af fjernvarmeanlægget og sikre at placering og udformning sker, så det integreres i den eksisterende bebyggelsesstruktur og omgivelserne som helhed.

1.2

At muliggøre at eksisterende skole og daginstitution kan forsætte eller kan overgå til blandet byformål.

1.3

At sikre at der ikke etableres erhverv eller anden anvendelse, som kan medføre gener i form lugt, støj, mv.

1.4

At illustrere, hvad matrikel gb eventuelt kan anvendes til, såfremt landbruget nedlægges.

1.5

At fastholde bevaringsværdige bygninger og bebyggelsesstrukturer.

1.6

At sikre de eksisterende rekreative arealer og give mulighed for nye funktioner og anlæg.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. gbx, gby, gbz, gbæ Slagslunde by, Slagslunde samt del af gb, Slagslunde by, Slagslunde.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, som efter den 01.11 2017 udstykkes herfra.

2.2

Matriklerne nr. gbx, gby, gbæ, gbz Slagslunde by, Slagslunde skal forblive i byzone og matrikel gb, Slagslunde by, Slagslunde skal forblive i landzone.

Note til §3.1

I områder med særlige drikkevandsinteresse skal der, som hovedregel, ikke planlægges for virksomheder og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, jf. beg. nr. 1697 af 21. december 2016.

Note til §3.5:

Der kan f.eks. etableres liberalt erhverv, mindre værksteder og serviceerhverv, samt en lille butik.

Note til §3.5

"Byrådets tilladelse" betyder, at der skal meddeles dispensation fra lokalplanen før end det ansøgte kan tillades.

Note til § 3.10

Med udendørs kultur- og fritidsanlæg som kan indpasses i et blandet byområde tænkes på sports- eller fritidsinteresser som kan dyrkes udendørs. Eksempler kan være spejdere, fodboldbane, løbebane, skaterpark, modelbane, BMX-cykling på bane, paint- eller hardball, hundetræning eller lignende aktiviteter som ikke er støjfølsomme og som ikke selv er stærkt støjende.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag

2.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Der kan ikke etableres virksomheder som er grundvandstruende.

3.2

Der må ikke etableres virksomheder eller anlæg, som medfører gener i form af støj, røg, lugt, eller som medfører væsentlig intensiv trafik i området.

3.3

Der kan ikke etableres detailhandel i lokalplanområdet, undtagen gårdbutik som nævnt i §3.5.

3.4

I delområde A1 og A2 kan ejendommene anvendes til undervisning, fritidsaktivitet, spejderhytte, offentlig og privat service herunder institution, plejebolig, beskyttet bolig, fælleshus, klinik, rådgivning eller lignende service erhverv samt liberalt erhverv og kontor. Derudover kan der etableres beboelse i eksisterende bygninger eller som nybyggeri.

3.5

Anvendelsen af delområde B fastholdes til landbrugsformål. Bygninger, som er overflødiggjorte til landbrugsdriften kan efter reglerne i planlovens § 37 tages i brug til erhverv samt én bolig. Byrådet kan desuden tillade, at overflødiggjorte driftsbygninger indrettes til mindre café, hobbymæssigt dyrehold, mindre hestepension eller lignende.

3.6

Hvis landbrugspligten indenfor delområde B ophæves og restejendommen overgår til helårsbeboelse, kan byrådet tillade, at der etableres op til fire boliger på ejendommen. Boligerne skal indrettes indenfor et firelænget anlæg med højst en bolig i hver længe.

3.7

Al ny boligbebyggelse må kun etableres i form af tæt-lav bebyggelse.

3.8

Delområde C må kun anvendes til teknisk anlæg, herunder fjernvarmeværk.

3.9

Delområde D1 må kun anvendes til grønt rekreativt område.

3.10

Delområde D2 må anvendes til udendørs kultur- og fritidsanlæg, der kan indpasses i et blandet byområde. Dog må større bane- og rampeanlæg til BMX, skateboard eller lignende kun placeres i det afgrænsede område angivet på kortbilag 3.

§ 4. Udstykning

4.1

Indenfor delområde B må der ikke ske udstykning. Såfremt landbrugspligten ophæves, kan Byrådet dog tillade, at ejendommen udstykkes i op til 4 beboelsesejendomme. Det er en forudsætning, at udstykningen ikke ændrer ejendommens karakter af sammenhængende gårdanlæg.

4.2

Det på kortbilag 5 viste rekreative område i delområde A1 må ikke opdeles ved udstykning.

4.3

Delområde D1 og D2 kan ikke udstykkes.

§ 5. Veje, stier og parkeringsforhold

5.1

Eksisterende vej (Blomstervej) skal fastholdes med kørebane på 6 meter.

5.2

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Blomstervej. Der må kun etableres overkørsler til de enkelte ejendomme i princippet som vist på bilag 4.

5.3

Den eksisterende brandvej, med placering som vist på kortbilag 4 skal bevares med befæstet kørebane i en bredde af 2,80 meter.

5.4

Eksisterende sti som vist på kortbilag 4 skal fastholdes som offentlig sti i en bredde af 1,5 meter.

5.5

Parkering må kun ske indefor de på kortbilag 4 viste parkeringsområder.

5.6

Ved udvidelse af fjernvarmeværket skal der etableres aflæsning- og vendeplads til lastbiler samt parkering på ejendommen.

*Note til § 5.2
Med "i princippet" menes, at overkørsler kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse.*

Ved tilladelse til overkørsel til delområde C vil der blive stillet krav om at sikre oversigtsforhold, skilte og tydelig markering i asfalten ved krydsning af cykel-gangsti ved Slagslunde Skole.

Note til § 5.7

Ved udstykning til ændret anvendelse skal en del af de fælles parkeringspladser sikres som offentligt tilgængelige ved deklaration eller lignende.

Såfremt kommunen ønsker at beholde parkeringsarealet til offentlig parkering er dette areal helt eller delvist undtaget for frastykning.

Note til § 6.3

Hvis bebyggelsen opfylder bygningsreglementets kriterier for lavenergibyggeri, har kommunen jf. Planlovens §19 stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten.

Note til § 7.2

Bygningens ydre udtryk skal bevares – også med hensyn til materialer, farver og oprindelige bygningsdetaljer. Eksisterende bygningsdele må udskiftes til nye af samme type, materiale og udseende som eksisterende.

5.7

Ved ny bebyggelse og ændret anvendelse skal der etableres parkeringspladser efter nedenstående parkeringsnorm.

Åben-Lav boligbyggeri.....2 p-plads/bolig
Tæt-lav boligbygger.....1½ p-plads/bolig
Ungdoms-, ældreboliger og lign...1 p-plads/2 boliger
Kontor.....1 p-plads/50 m2 etageareal

§ 6. Forsyning og tekniske anlæg

6.1

I delområde D2 skal eventuelle forsinkelsesbassiner til regnvand udformes som et rekreativt element, der kan indgå naturligt i fritidsområdet.

6.2

Såfremt der etableres ny samlet boligbebyggelse skal der etableres opsamling af regnvand til tøjvask og wc-skyl.

6.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg.

6.4

Tekniske anlæg som ventilation og lignende skal placeres inde i en bygning, under tag eller evt. kælder.

6.5

Afkast og skorten skal placeres på vestsiden af bebyggelsen (væk fra Blomstervej) og skal udformes så diskret som muligt,.

6.6

Parabolantenner må højst have en diameter på 1 meter, og skal placeres med overkant højst 1,5 meter over terræn.

§ 7. Bevaring af bebyggelse m.v.

7.1

Det oprindelige hovedhus på Baunehøjgård, som er udpeget som bevaringsværdigt på kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

7.2

Byrådet kan tillade, at der foretages mindre ændringer af bebyggelsen, når ændringerne udføres i overensstemmelse med bygningens stil.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde D2

må ikke overstige 10 og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i resten af lokalplanområdet må ikke overstige 40.

8.2

I delområde A1, A2 og C må al ny bebyggelse kun placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 3.

8.3

I delområde A1 og A2 må bygninger maksimalt opføres i 1 etage. Ved bebyggelse på skrånende terræn, må bebyggelsen i den ene side af bebyggelsen dog fremstå i 2 etager. Bygningshøjden må ikke oversige 8,5 meter.

8.4

I delområde A1 og A2 skal ny boligbebyggelse etableres som helt eller delvist sammenhængende.

8.5

I delområde B gælder det, at hvis landbrugspligten ophæves må ny bebyggelse kun opføres indenfor byggefelterne, vist på kortbilag 3, bortset fra småbygninger på op til 10 m².

8.6

I delområde C må bygningerne ikke overstige 5 meter og skorstene må maksimalt være 30 meter høje. Der må maksimalt etableres to skorstene.

8.7

Der må ikke etableres bygninger i delområde D1.

8.8

I delområde D2 kan der etableres mindre skure- eller pavillonbebyggelser som, som er nødvendige for området kultur- og fritidsformål. Bygninger må hver især maksimalt være 50 m².

8.9

I delområde D2 må bebyggelse og anlæg ikke have en højde på mere en 5 meter over terræn.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde A1, A2 og C:

9.1

Facaderne skal fremstå i materialer som mursten, blank mur, overfladebehandlet mur (pudset, vandskuret eller lignende). Mindre dele kan fremstå i metalplader eller træ.

9.2

I delområde C skal facader fremstå i røde mursten som harmonerer med eksisterende bebyggelse til fjernvarmeproduktion.



Eksempel på sedumtag.

Skorstenene skal være i grå nuance.

9.3

Tagge skal fremstå med tagpap, tagsten eller tagplader i en sort/grå farve eller med sedumbeplantning.

9.4

Tagge skal etableres med ensidig taghældning på 15-30 grader.

9.5

Blanke/reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ovenlysvinduer og solenergianlæg er undtaget fra denne bestemmelse.

9.6

Solenergianlæg skal integreres harmonisk i tagfladen og placeres og udformes på en måde, som minimerer reflektionsgener for omkringboende.

9.7

Udhuse, skure, garager og carporte skal fremstå med samme materialer, som ejendommens primære bebyggelse og/eller sortmalet træ og sort eller mørkegrå tagpap.

For delområde B gælder:

9.8

I delområde B skal ny boligbebyggelse opføres i murværk, som pudses eller vandskures og kalkes eller males i hvide, lysegule nuancer eller den oprindelig gule farve fra gårdbebyggelsen.

9.9

I delområde B skal tage skal være symmetriske, uvalmede sadeltage med en hældning mellem 45-50 grader.

For delområde D2 gælder:

9.10

I delområde D2 skal facade og tagmateriale på bygninger og anlæg fremtræde i naturmateriale eller i mørke dæmpede farver.

§ 10. Skiltning og reklamering

10.1

Der kan i forbindelse med erhverv, institutioner m.v. opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen på maksimalt 30 x 100 cm og med overkant højst 100 cm over terræn.

10.2

Desuden kan der opsættes et skilt på bygningens facade med maksimale dimensioner på 100 x 50 cm.

10.3

Der kan opsættes mindre skilte i forbindelse med natur-, kultur- og fritidsformidling.

10.4

Derudover må der ikke opsættes nogen form for reklamering i form af skilte, reklameflag, bannere, reklamebelysning eller lignende i området.

§ 11. Ubebyggede arealer

For delområde A1, A2, C, D1 og D2 gælder:

11.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m eller nærmere skel end 1 m.

11.2

Niveauspring, der fremkommer som følge af terrænregulering skal afvikles som beplantede/græsklædte skråningsarealer med en maksimal hældning på 1:3 eller som støttemure med begrønning/beplantning.

11.3

I delområde C kan der dog terrænreguleres op til 1 meter over naturligt terræn, således at aflæsningsareal og teknisk anlæg er i niveau med hinanden.

11.4

Der må ikke være udendørs oplag.

11.5

Hegn skal etableres som levende hegn, undtaget er §11.11.

11.6

De på kortbilag 5 angivne rekreative områder skal fremstå med græs eller beplantning og må ikke opdeles med hegn.

11.7

I delområde A1 og D2 skal der etableres et fem meter bredt beplantningsbælte, med placering som vist på kortbilag 5. Beplantning skal bestå af en blanding af træer og buske i minimum to rækker. Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter.

11.8

Ved ændret anvendelse af ejendommen i delområde A2 skal hegn og småbygninger fjernes og delområde D1 skal etableres med græs og beplantning i stil med den resterende del af det rekreative område.

Note til § 11.7
Ifølge miljøstyrelsen kan hjemmehørende arter være:
Alm. hvidtjørn
Alm. hylde
Alm. hæg/majtræ
Alm. røn
Bened,
Dunet gedebled
Engriflet hvidtjørn
Fuglekirsebær
Gråpil
Hassel
Hunderose
Kvalkved
Navr
Rød kornel
Seljepil
Slåen
Vrietorn/korsved
Æbleros

11.9

I delområde C skal det nye tekniske anlæg med tilhørende aflæsningsområde hegnes med et minimum to meter højt trådhegn med en integreret adgangsport og låge, således at området er utilgængeligt for uvedkomne.

Der skal etableres en tæt grøn beplantning i form af buske i en højde af minimum 2 meter på ydersiden af hegnet.

Hegn og beplantning kan i skel mod delområde D2 istedet etableres som fast hegn eller mur, hvis det anvendes som klatrevæg, fodboldmur eller lignende aktivitet.

11.10

Arealerne i delområder D1 skal fremstå grønt og naturpræget med mindre lysåbninger og stiadgang.

11.11

I delområde D2 er der mulighed for at etablere anlæg til køre- eller løbebane, boldspil, klatring eller lignende, se dog §3.10 for placering af større baner og ramper.

11.12

Udendørs belysning i delområde D2 skal være nedadrettet og afskærmet, så det ikke blænder.

Belysning af baner og ramper skal integreres i anlægget og må kun være tændt ved brug af banerne.

For delområde B gælder:

11.13

I delområde B skal det tilstræbes, at de ubebyggede arealer fastholdes som have/ gårdsplads efter traditionelt forbillede.

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

12.1

Ny bebyggelse indenfor delområde A1, A2 og B må ikke tages i brug, før end følgende forhold er bragt i orden eller der er stillet sikkerhed for, at dette kan ske efterfølgende:

Der skal være etableret parkeringspladser, som angivet i §5.7.

Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning, som angivet i §6.3.

12.2

Ny bebyggelse indenfor delområde C må ikke tages i brug, før følgende forhold er bragt i orden eller der er stillet sikkerhed for,

at dette kan ske efterfølgende:

Der skal være etableret aflæsning- og vendeplads samt parkering som angivet i §5.6.

Der skal være etableret hegn og beplantning som angivet i §11.9.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

13.1

Området er omfattet af lokalplan nr. 9.5.02 Slagslunde Skole og Kraftvarmeværk fra 1996 og lokalplan nr. 9.5.04 Slagslunde, et område vest for Slagslunde Skole fra 1999. Nærværende lokalplan erstatter ved sin endelige vedtagelse de to eksisterende lokalplaner.

§ 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 tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

14.7

Lokalplanens §7.1 indeholder forbud mod nedrivning af bevaringsværdige 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.

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

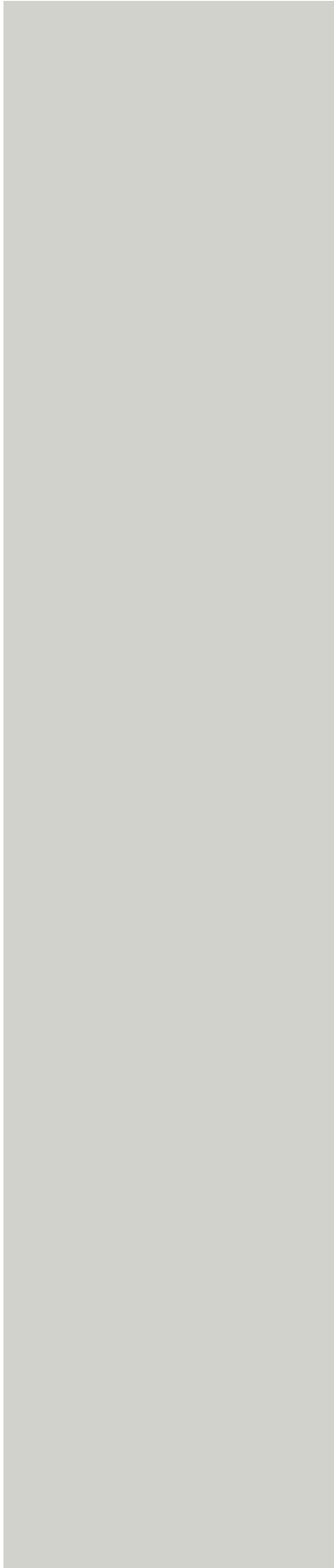
Lokalplanforslaget er vedtaget af Egedal Byråd den 01.11.2017.

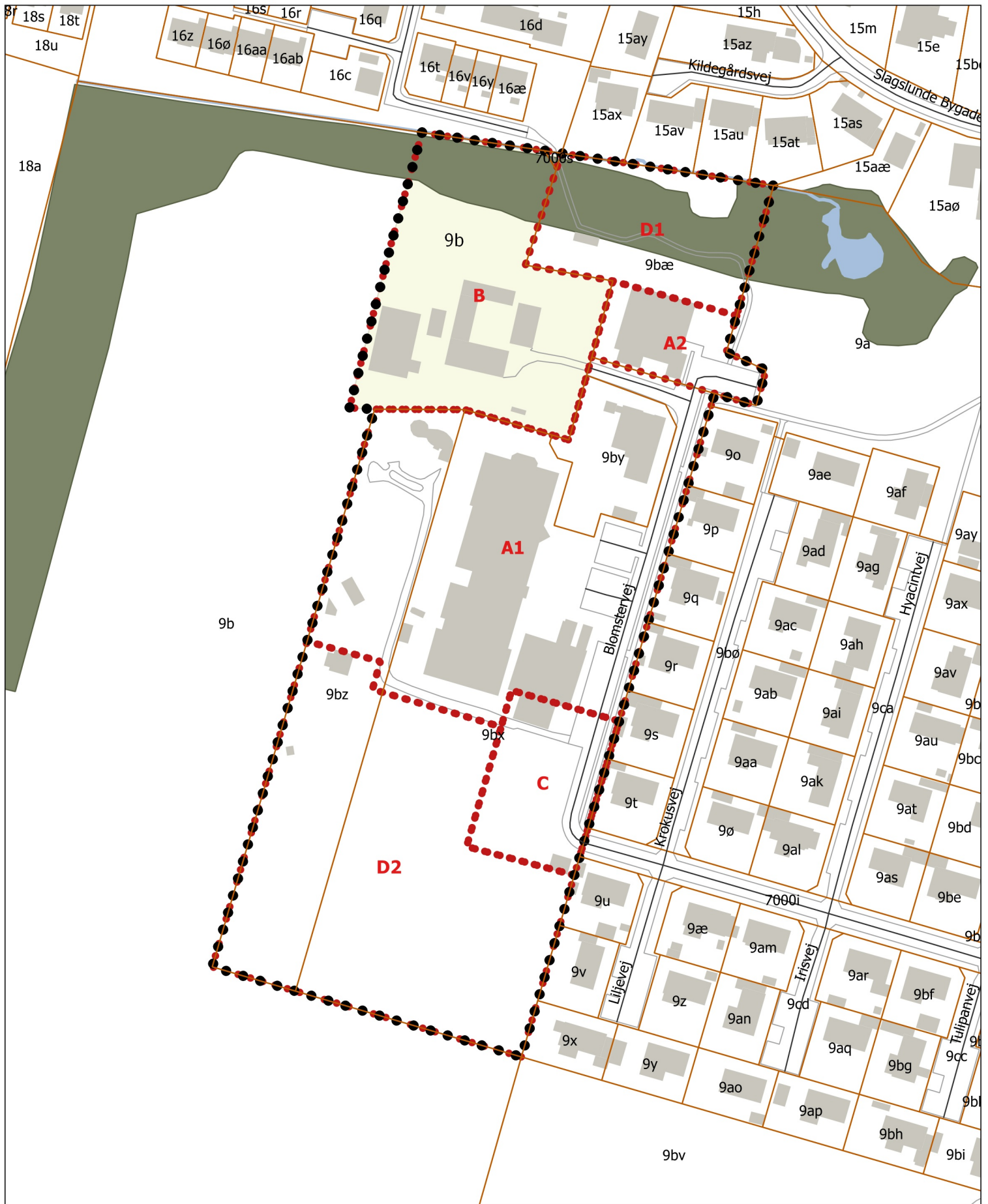
Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 03.11.2017 til den 12.01.2018.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Egedal Byråd den 28.02.2018 og offentlig bekendtgjort den 09.03.2018.

Karsten Søndergaard
Borgmester

Ulla Gramstrup
Direktør



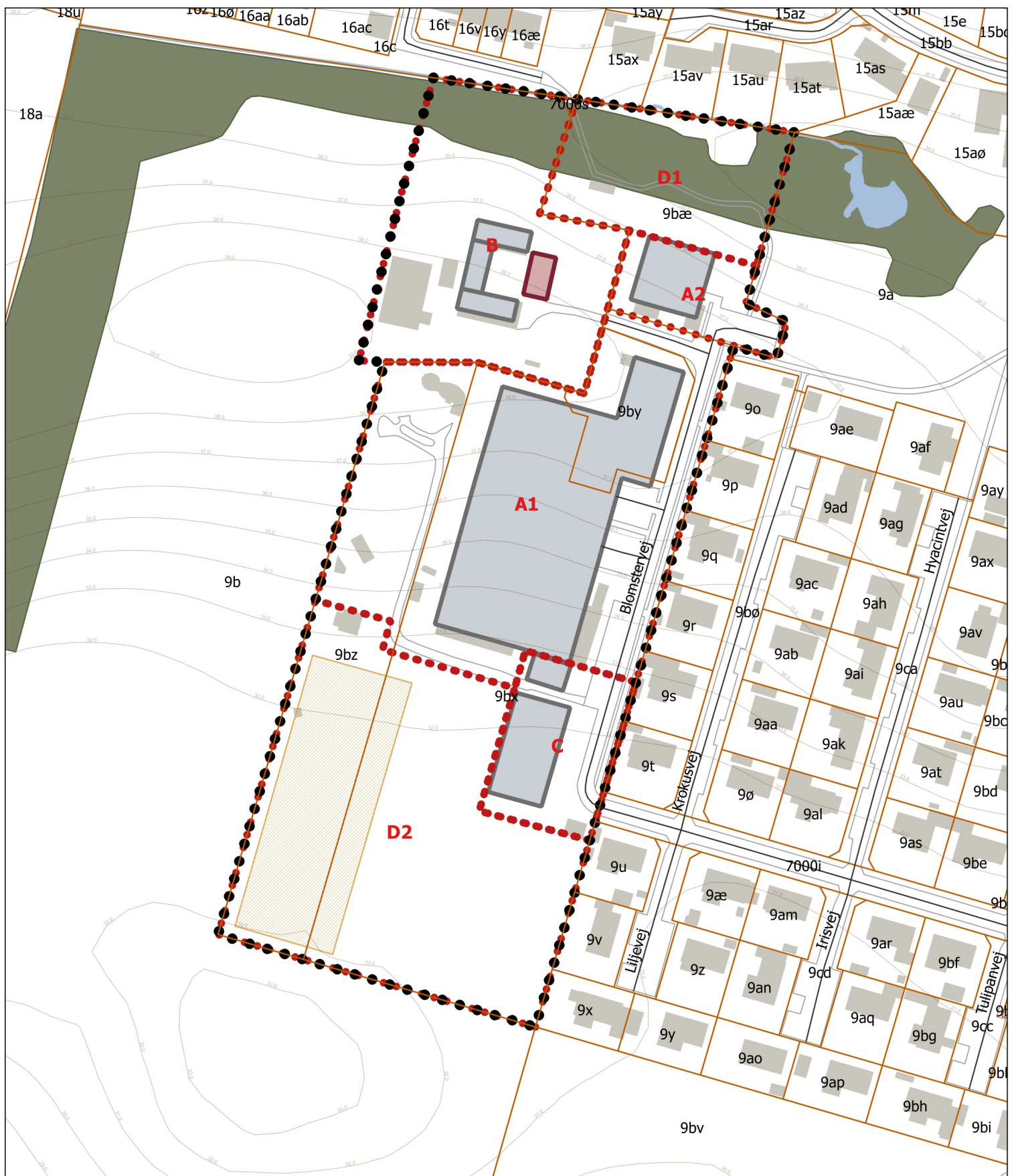


- Matrikler
- Vandløb
- Delområde
- Bygning
- Sø
- Lokalplanafgrensning
- Vejkant
- skov
- landzone

Kortbilag 2 - Lokalplanens delområder

Lokalplan 47
Slagslunde - Byområde ved Blomstervej

Målestok: 1:2.000

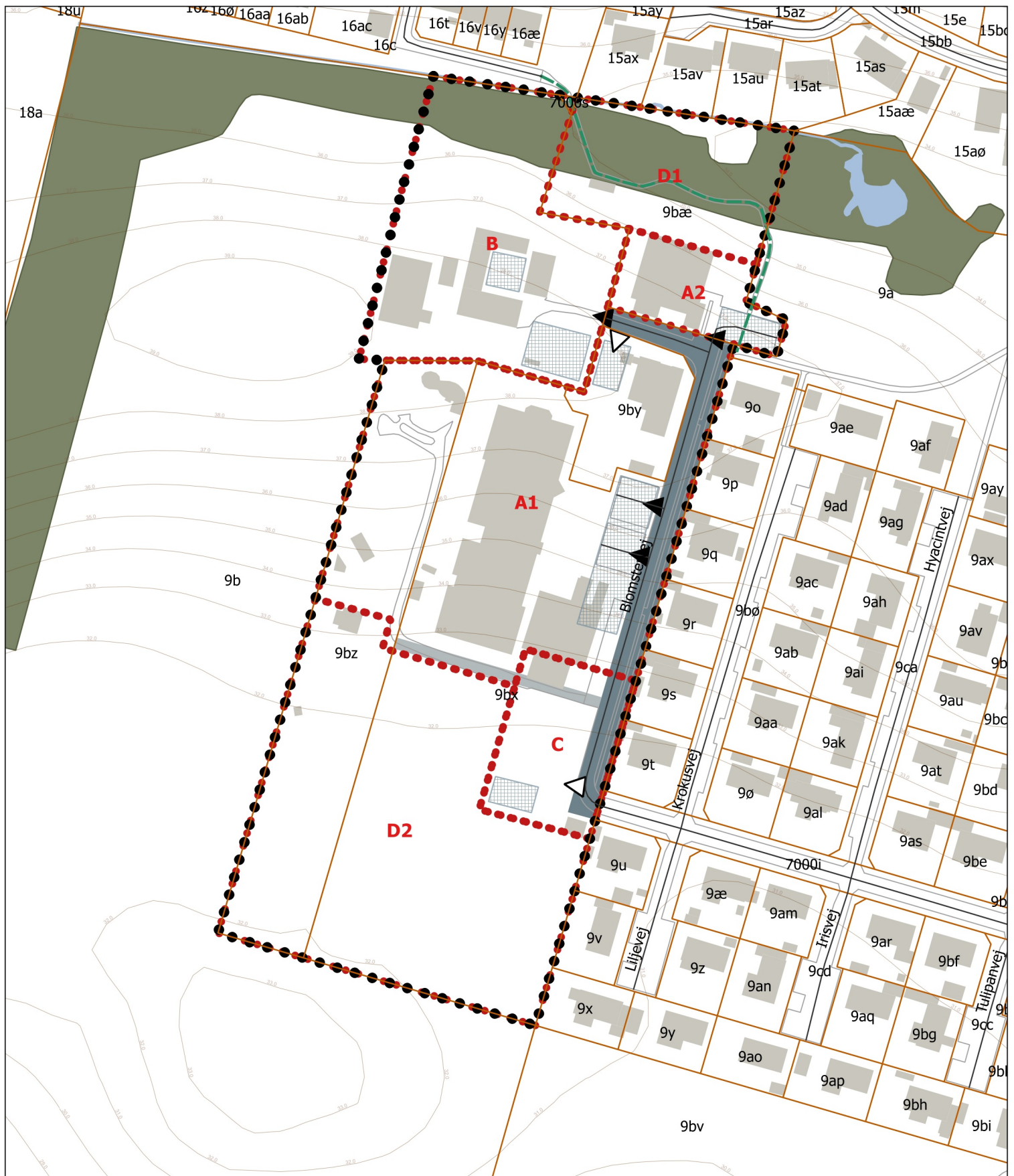


- | | | |
|------------------|---|----------------|
| Vandløb | Matrikler | Byggefelter |
| Sø | Lokalplanafgrænsning | 1 m højdekurve |
| skov | Delområder | Vejkant |
| Bevaringsværdigt | Bane- og rampeanlæg eller lignende angivet i §3.10. | |

Kortbilag 3 - Byggefelter, bevaringsværdigt, mv.

Lokalplan 47
Slagslunde - Byområde ved Blomstervej

Målestok: 1:2.000

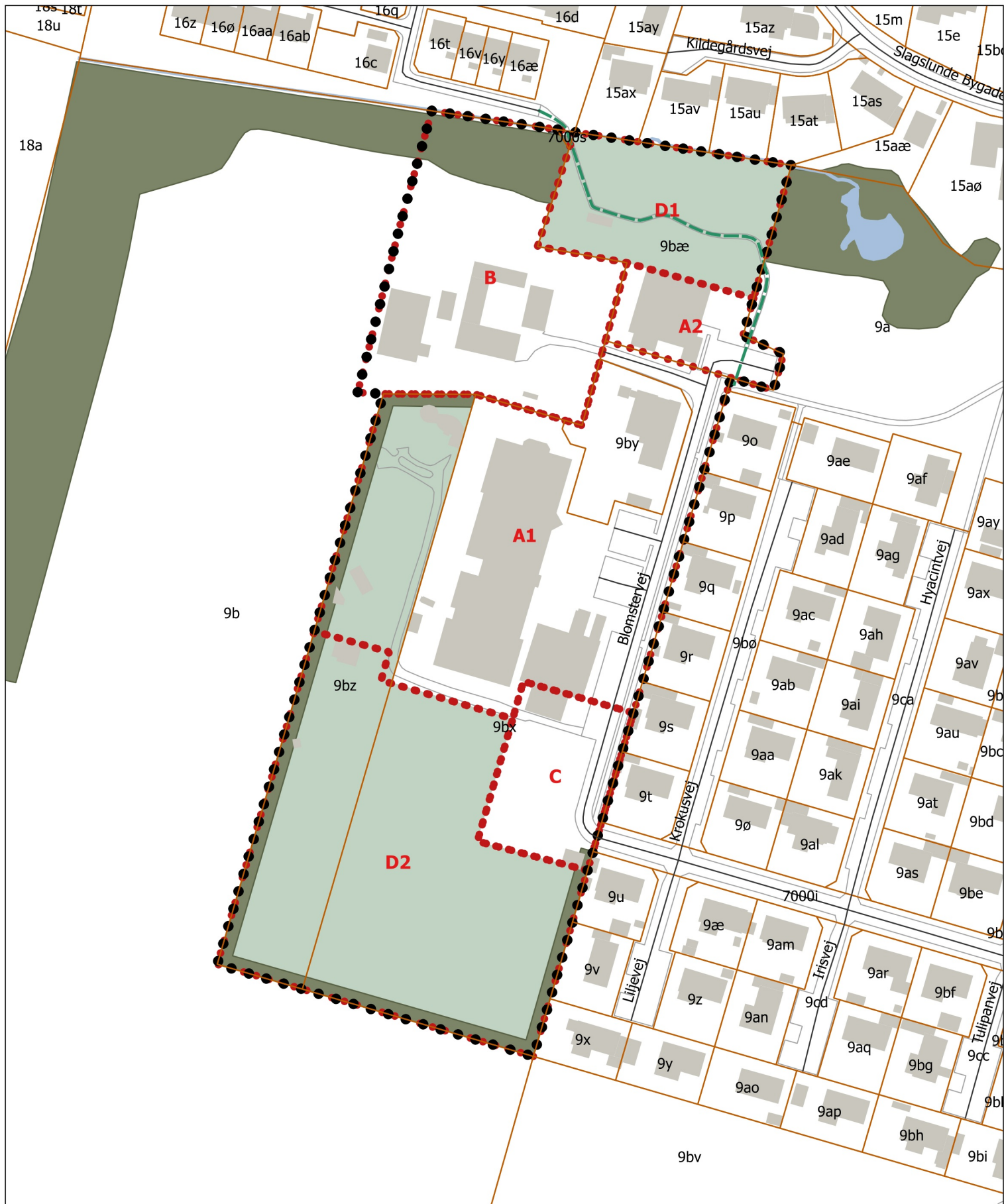


- | | | |
|---------|----------------------|------------------------|
| Sti | Matrikler | Vejareal |
| Vejkant | Bygning | Brandvej |
| Vandløb | Parkeringsareal | Eksisterende vejadgang |
| Sø | Delområder | Fremtidig vejadgang |
| skov | Lokalplanafgrænsning | 1 m højdekurve |

Kortbilag 4 - Vej, sti og parkering

Lokalplan 47
Slagslunde - Byområde ved Slagslunde

Målestok: 1:2.000



- | | | |
|-----------|-------------------|---------------------|
| Matrikler | Sø | Delområde |
| Bygning | skov | Lokalplanafgrænsing |
| Vejkant | Vandløb | Beplantningsbælte |
| Sti | Rekreativt område | |

Kortbilag 5 - Grønne områder og beplantning

Lokalplan 47
Slagslunde - Byområde ved Blomstervej

Målestok: 1:2.000



www.egedalkommune.dk

Egedal Kommune

Plan, Kultur og Erhverv

Dronning Dagmars Vej 200

3650 Ølstykke

Tlf. 72 59 60 00

cpk@egekom.dk

Bekendtgørelse

Endelig vedtagelse af Lokalplan 47 - Slagslunde, Byområde ved Bløstervej

Byrådet i Egedal Kommune har den 28. februar 2018 vedtaget ovenstående plan endeligt.

Planen er offentligt bekendtgjort den 9. marts 2018 og kan herefter ses på kommunens hjemmeside egedalkommune.dk.

Lokalplanen 47 har til formål, at muliggøre udvidelse af det eksisterende fjernvarmeværk, samtidig med, at der åbnes mulighed for en bredere anvendelse af ejendommene indenfor lokalplanområdet til blandet byformål og nye fritidsanlæg.

Høring og politisk behandling

Forslag til lokalplan 47 var i høring fra 19. juni til 28. august 2017, men blev ændret på baggrund af ønsket om et større areal til det nye fjernvarmeværk og på baggrund af en række forbedringsforslag.

Det ændrede lokalplanforslag var i fornyet høring fra 3. november til 1. december 2017 med forlængelse til 12. januar 2018 på grund af tekniske problemer i høringsportalen *Plansystem.dk*. Høringsperioden gav ikke anledning til yderligere ændringer.

Den politiske behandling af høringssvar i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen fremgår af referatet fra Byrådsmøde, der kan ses på kommunes politikerweb:

<http://www.egedalkommune.dk/politik/dagsorden-og-beslutning/find-dagsordener>

Bemærk at der til referatet er et bilag med behandling af alle høringssvar.

Retsvirkninger

Når en lokalplan er offentlig 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 Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse.

Du klager ved at oprette din klage i [Klageportalen](http://www.borger.dk) på www.borger.dk eller www.virk.dk. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900, hvis du klager som privat person. Hvis du klager som virksomhed, skal du betale et gebyr på 1800 kr.

På Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.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 Planklagenævnet.

Klagen har ikke opsættende virkning, med mindre Planklagenævnet bestemmer det. 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.