

Kommuneplantillæg

Vedtaget 25. september 2024

Tillæg 3 - Landskabsbyen



Indhold

| | |
|--|----|
| Kommuneplantillæggets formål og baggrund..... | 2 |
| Udbygningsaftale..... | 2 |
| Kommuneplantillæggets område | 3 |
| Kommuneplantillæggets indhold | 3 |
| Afgrænsning af rammeområder | 3 |
| Rammebestemmelser | 4 |
| Rækkefølgebestemmelser..... | 4 |
| Justering af bevaringsværdigt landskab "Ganløse, Sperrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde Kirke" (Plannr: Landskabsværdier 16) | 5 |
| Landskabsanalyse og vurdering af landskabelige kvaliteter..... | 5 |
| Landskabsanalyse af den sydøstlige del af "Ganløse, Sperrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde Kirke" (Plannr: Landskabsværdier 16) | 6 |
| Justeringer af afgrænsning | 7 |
| Kommuneplanens forhold til anden planlægning og lovgivning..... | 10 |
| Fingerplan 2019..... | 10 |
| Planstrategi 2023 | 10 |
| Vandplaner | 10 |
| Råstofplan | 10 |
| Planlægning i nabokommuner og Hovedstadsområdet..... | 10 |
| Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v. | 10 |
| Miljøvurdering | 11 |
| Kommuneplantillæggets retsvirkninger..... | 11 |
| Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse..... | 12 |
| Oversigt over Kommuneplantillæggets rammer og nye rammebestemmelser | 13 |

KOMMUNEPLANTILLÆG 3 til kommuneplan 2021

Kommuneplantillæggets formål og baggrund

Kommuneplantillæg 3 er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 076 for Landskabsbyen. Kommuneplantillægget skal sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre mulighed for udvikling af Landskabsbyen og den grønne fletning nord for Egedal Station. Kommuneplantillægget opdeler området i flere rammeområder med hver sin anvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Kommuneplantillægget medfører også, at Landskabsbyen opprioriteres i rækkefølgeplanen, således at den kan udvikles tidligere end oprindeligt planlagt. Endeligt medfører kommuneplantillægget, at der foretages en grænsejustering af et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Udbygningsaftale

I henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 2, er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem Egedal Kommune og IP Egedal ApS, som fremrykker planlægningen for Landskabsbyen i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. I henhold til planlovens § 21c er der desuden indgået en aftale mellem Egedal Kommune og IP Egedal ApS om, at bidrage til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan. Udkast til udbygningsaftalen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget og vedtages endeligt samtidig med lokalplanens vedtagelse.

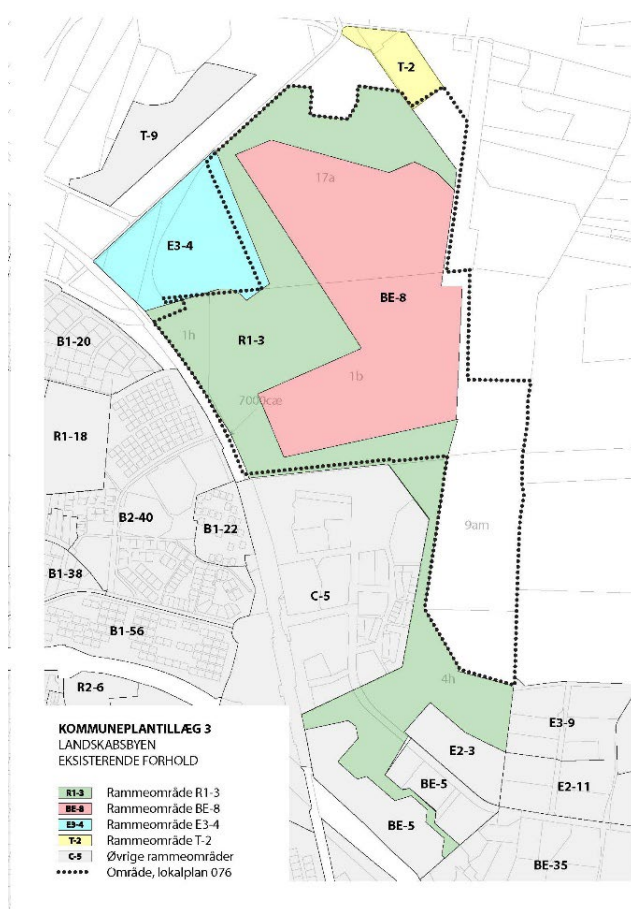
I Kommuneplan 2021 var det fastsat, at Landskabsbyen først kunne udvikles i anden del af kommuneplanperioden. Ved vedtagelsen af den nye lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg fremrykkes udviklingen af den sydlige del af Landskabsbyen til første del af kommuneplanperioden, mens den nordlige del fortsat først kan udvikles i anden del efter færdiggørelsen af Landskabsbyen Syd.

Forudsætningen for at fremrykke planlægningen er, at Dam Holme forlænges fra Stationsbyen til Ring Nord, så der kan skaffes vejadgang til Landskabsbyen. Udbygningsaftalen fastsætter, at IP Egedal ApS finansierer vejens forlængelse. I lokalplanen fastsættes der bestemmelser om forlængelsens placering og udformning. Disse bestemmelser bygger på udbygningsaftalens indhold. Udbygningsaftalen gælder først endeligt, når lokalplan og kommuneplan er endeligt vedtagne og kan udnyttes.

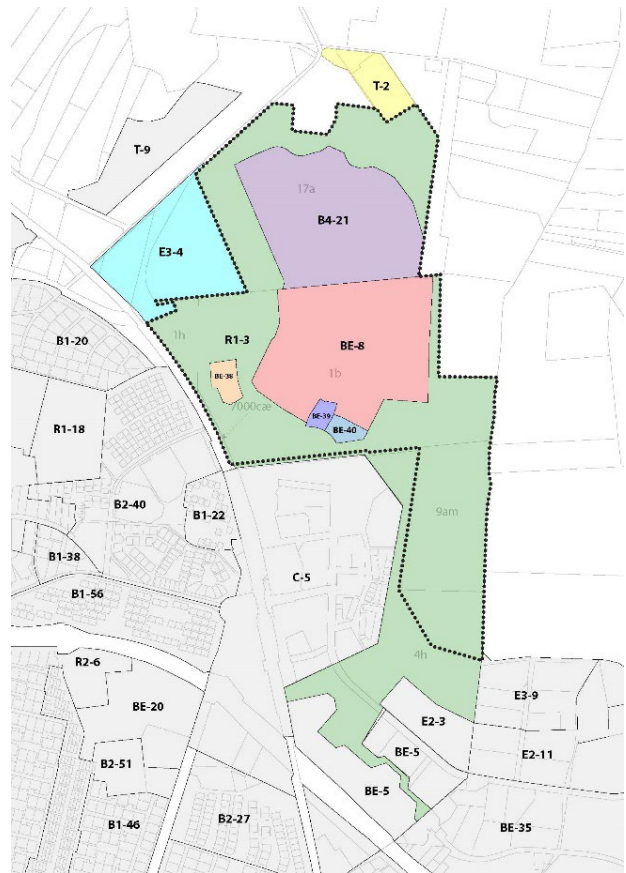
I henhold til planlovens § 21c er der desuden indgået en aftale mellem Egedal Kommune og IP Egedal ApS om, at bidrage til udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillæg 3 omfatter et nyt kvarter i Egedal By, Landskabsbyen, og den del af den grønne fletning, som ligger omkring bydelen. Tillægget omfatter de hidtil gældende rammeområder BE-8 og R1-3 samt dele af rammeområderne E3-4 og T-2.



Eksisterende rammer.



Fremtidige rammer

Kommuneplantillæggets indhold

Afgrænsning af rammeområder

Kommuneplantillægget ændrer på afgrænsningen af eksisterende rammeområder, og inddeler disse i flere rammeområder. Ændringerne sker som følger af masterplanen for Landskabsbyen, der justerer afgrænsningen mellem rammer for bebyggelse og rekreative områder.

- Rammeområde BE-8: Afgrænsningen af rammen justeres, så den passer til det konkrete projekt, men arealet fastholdes.
- Rammeområde BE-8: Rammeområde BE-8 deles op i fire rammeområder. Hovedparten af den sydlige del bliver i rammeområde BE-8, og der oprettes nye rammer for mindre områder, BE-40 og BE-39. Der

udpeges et nyt rammeområde, B4-21, til den nordlige del. Afgrænsningen mellem rammeområderne BE-8/BE-40/BE-39/B4-21 og R1-3 ændres.

- Rammeområderne E3-4 og T-2: Rammeområderne ændres.
- Rammeområde R1-3: Der udpeges et nyt rammeområde, BE-38, der omfatter en mindre del af rammeområde R1-3. Rammeområdet udvides mod sydøst, så det omfatter arealer, som ikke tidligere har været omfattet af kommuneplanrammer.

Rammebestemmelser

- Rammebestemmelserne for rammeområderne E3-4 og T-2 ændres ikke.
- Rammebestemmelserne for rammeområderne BE-8 og R1-3 justeres, og der fastsættes rammebestemmelser for de nye rammeområder, B4-21/BE-40/BE-38/BE-39.
- Bebyggelsesprocenten for rammeområderne B4-21 og BE-8 sættes ned fra 80 til 50 for sikre, at Landskabsbyen bliver åben og grøn. Der fastsættes en bebyggelsesprocent for rammeområderne som helhed, fordi der er tale om en forholdsvis ensartet anvendelse. Desuden er en bebyggelsesprocent for rammeområdet under ét nødvendig for at sikre den blanding af tæt og mindre tæt bebyggelse, som fremgår af masterplanen for Landskabsbyen. Samtidig udgår muligheden for åben-lav bebyggelse.
- I rammeområde BE-8 åbnes mulighed for en række anvendelser ud over boliger. Det skal sikre, at der kan etableres forskellige servicefunktioner til områdets boliger i en begrænset del af rammeområdet.
- I rammeområde BE-40 åbnes mulighed for daginstitutioner. I rammeområde BE-39 åbnes mulighed for forskellige typer erhverv.
- I rammeområde BE-38 åbnes mulighed for kulturhus, medborgerhus, religiøse institutioner og lignende formål. I dette rammeområde er det hensigten at bygge en ny kirke til beboerne i Landskabsbyen.
- Rammeområde R1-3 udvides, og der åbnes mulighed for en række forskellige rekreative anvendelser som f.eks. bålpladser, boldbaner og nyttehaver. Der tilføjes også mulighed for at bearbejde terrænet og etablere regnvandsbassiner.

Rækkefølgebestemmelser

Rækkefølgebestemmelserne tager udgangspunkt i en geografisk inddeling af byområderne og fastlægger en prioriteringsrækkefølge for byudvikling inden for hvert af disse. Fastlæggelse af rækkefølgen for byudvikling sker efter princippet ”indefra og ud” med det formål at sikre en sammenhængende byudvikling. Områder med førsteprioritet skal være færdigt planlagt, inden der tages fat på de efterfølgende områder inden for samme byområde. Byrådet kan afvise at udarbejde en lokalplan for et område, hvis det er i strid med kommunens rækkefølgebestemmelser.

Med kommuneplantillægget fremrykkes udviklingen inden for ramme BE-8, BE-40 og BE-39 til kommuneplanens 1. prioritet for udbygning, der ligger i 1. del af kommuneplanperioden og rammen B4-21 fastholdes i 2. prioritet og 2. del af kommuneplanperioden. Fremrykningen er i overensstemmelse med ovennævnte udbygningsaftale.

Justering af bevaringsværdigt landskab "Ganløse, Sperrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde Kirke" (Plannr: Landskabsværdier 16)

Der foretages med kommuneplantillæg 3 en mindre justering af afgrænsningen på det bevaringsværdige landskab "Ganløse, Sperrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde Kirke", (Plannr: Landskabsværdier 16), som det fremgår af Kommuneplan 2021, således, at udpegningen er i overensstemmelse med de faktiske landskabelige forhold og de registrerede landskabsværdier.

Egedal Kommunes eksisterende landskabs-udpegninger er foretaget med "bred pensel" ud fra naturgeografiske forhold i form af terræn og stammer fra de tidligere regionplaner - udpegninger foretaget i 1:100.000. Udpegningerne er derfor ikke udarbejdet på det detaljeringniveau der anvendes i dag og er ikke udarbejdet efter "landskabskarakter-metoden". Udpegningerne er alene tilvejebragt ud fra en generel forudsætning om, at bevaringsværdier løbende vedligeholdes, herunder at der foretages justeringer og tilpasninger af de enkelte udpegninger på baggrund af lokale og stedspecifikke landskabelige forhold.

Som led i planlægningen for Landskabsbyen er der tidligt foretaget en vurdering af de landskabelige værdier via en konkret landskabsanalyse af det bevaringsværdige landskab langs kanten af Landskabsbyen. Dette er sket, med henblik på at sikres en opdateret, konkret og stedspecifik afgrænsning af det bevaringsværdige landskab. Landskabsanalysen er foretaget konkret og på baggrund af besigtigelser af området samt studier af topografiske kort herunder historiske kort, samt en vurdering af de natur- og kulturgeografiske forhold.

Landskabsanalyse og vurdering af landskabelige kvaliteter

Arealerne mellem Landskabsbyen og det bevaringsværdige landskab fastholdes som åbent rekreativt grønt område, så der skabes adgang til naturen og det åbne land. Der åbnes mulighed for etablering af stier, fugletårn samt arealer til håndtering regnvand. I den forbindelse etableres et mindre dige på 1,25 meter over eksisterende terræn. Anlægget udformes, så det indpasses bedst muligt i terrænet. Der etableres en sti oven på diget, som skaber mulighed for at opleve stedets naturværdier og samtidig sikre bedre adgang og udsyn over landskabet.



Geomorfologisk kort af Per Smed med områdets placering i en regional kontekst

Landskabsanalyse af den sydøstlige del af "Ganløse, Sperrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde Kirke" (Plannr: Landskabsværdier 16)

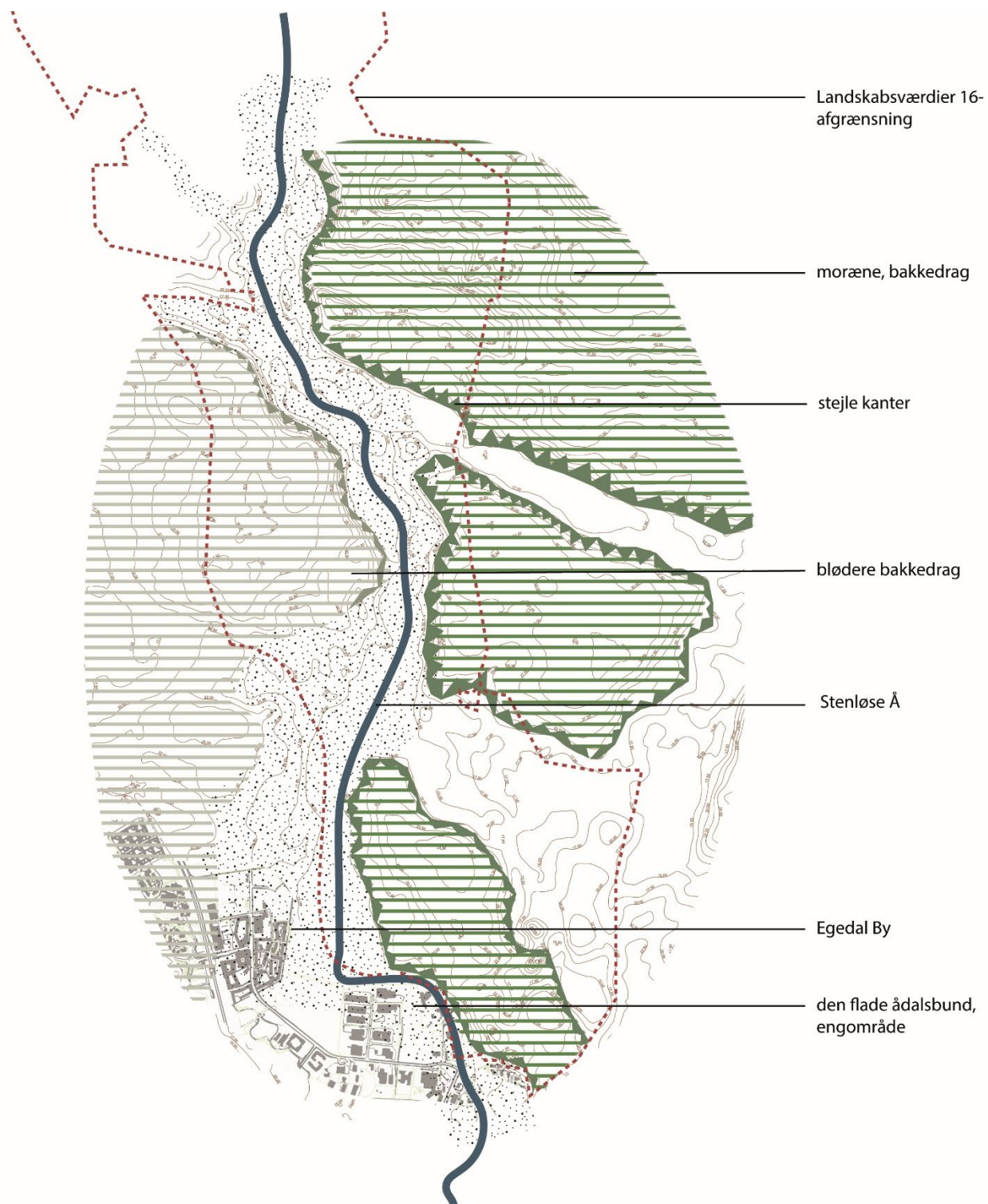




Foto 1 og 2 De væsentlige landskabelige kvaliteter er knyttet til udsynet mod øst - på tværs af ådalen.

I det konkrete område omkring Stenløse Å ligger bundmorænen i en lavere kote, og ådalene er bredere og med mindre stejle kanter end mod øst. Her knytter landskabets kvaliteter sig hovedsageligt til udsynet over ådalen og de bakke drag, der rejser sig, særligt på østsiden af ådalen med udsyn mod Slagslunde (se foto 1 og 2).

Justeringer af afgrænsning

Mod nord ligger en eksisterende transformerstation (ramme T-2) indenfor det bevaringsværdige landskab. Her justeres afgrænsningen således, at den følger Tostedvej og Sperrestrupvej, som i dag danner en tydelig afgrænsning i landskabet (se foto 3 og 4).



Foto 3: Mod nord ved Tostedvej ligger et stort tekniskanlæg (transformerstation) der er afgrænset af beplantning



Foto 4: Tostedvej og Sperrestrupvej danner en naturlig afgrænsning af landskaber.

En analyse af afgrænsningen vest for ådalen viser, at afgrænsningen af det bevaringsværdige landskab naturligt kan følge en linje væsentligt tættere på ådalen, end den gør i Kommuneplan 2021. I det nordlige område ændrer landskabet karakter ligeledes tættere på Stenløse Å, end den nuværende afgrænsning viser. Et svagt bølget terræn langs udpegningens kant viser, hvor jordtypen ændrer sig fra moræneler til humusjord. På dette sted afviger landskabet fra det øvrige landskab omkring ådalen, fordi det ligger højere og udgør dyrkbar jord. Grænsen bør derfor konkret afspejles i ændringen af jordbundstypen.

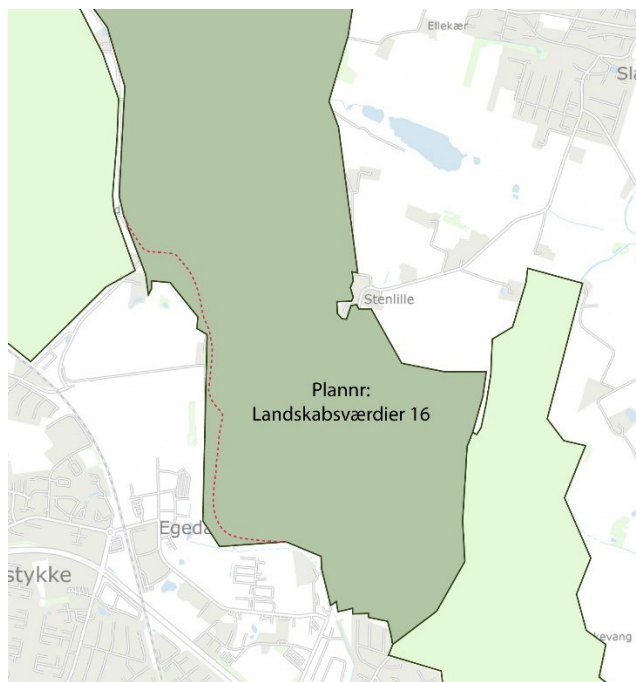
I det sydlige område er grænsen svær at få øje på, fordi den ligger midt på en svagt skrånende flade mellem byfronten og Stenløse Å. Det let skrånende terræn har været opdyrket, hvorimod ådalens bund er karakteriseret af et fladt, vådt §3-beskyttet engområde, hvilket danner en naturlig grænse til det bevaringsværdige landskab. (se foto 5 og 6)



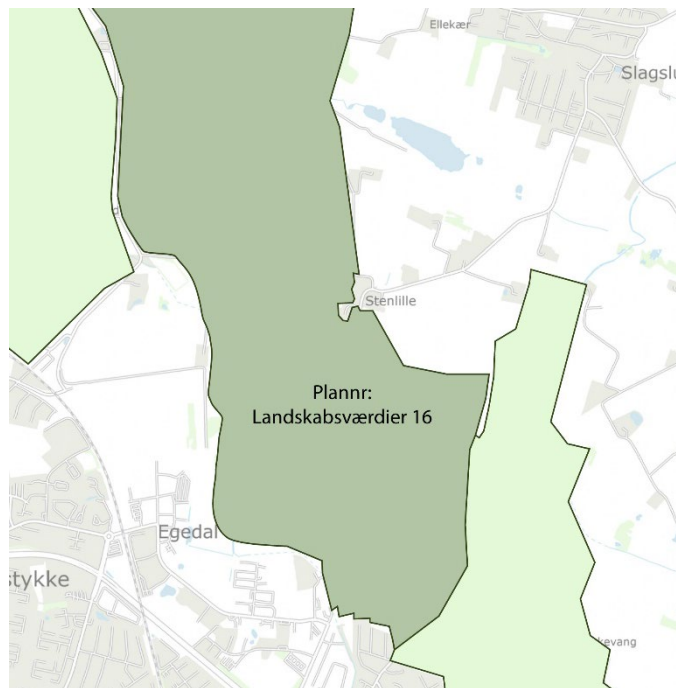
Foto 5: Grænsen for det bevaringsværdige landskab midt på fladen er svært erkendelig, hvorimod grænsen til det våde beskyttede engområde til venstre i billedet er mere tydelig.



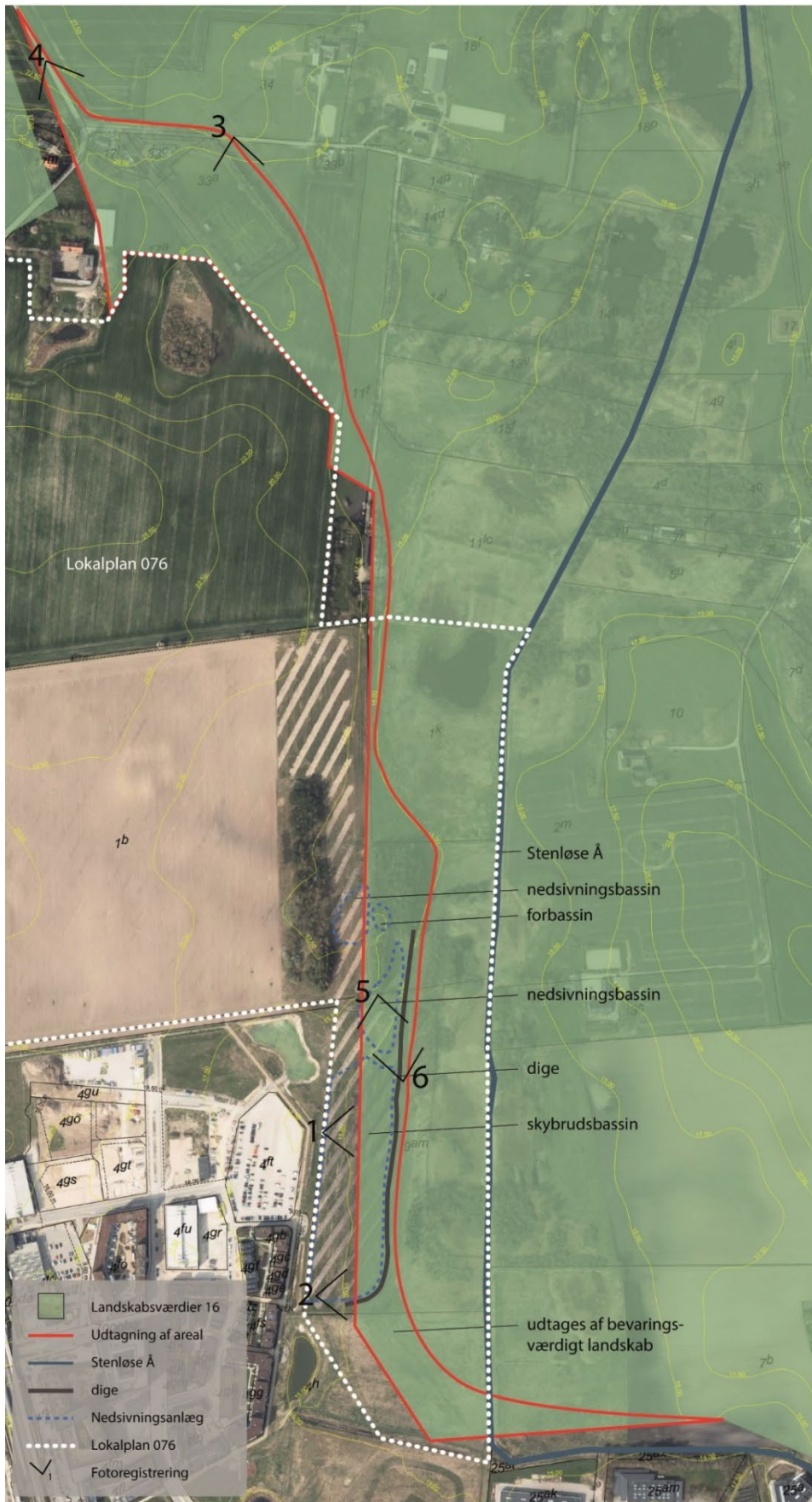
Foto 6: I den nordøstlige del af området afgrænses ådalen af et småbølget morænelandskab, som ligger lidt højere, og hvor jordbunden er mere leret. På det højere beliggende terræn er der etableret nåleskov, som ses midt i billedet.



Kort viser bevaringsværdigt landskab fra Kommuneplan 2021, med rød stiplede linje der viser den nye afgrænsning



Kort viser den nye afgrænsning af bevaringsværdigt landskab



Den nye afgrænsning af det værdifulde landskab følger i højere grad de terrænmæssige forhold, ændringen i jordbundsforholdene og knytter sig derved mere direkte til ådalen og de særlige visuelle oplevelser, der er i det pågældende område.

Det bevaringsværdige landskab reduceres med ca. 10 ha af i alt 677.200 ha af det udpegede areal i Plannr: Landskabsværdier 16.

Kommuneplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2019

Hovedparten af det område, som kommuneplantillægget omfatter, ligger i Fingerplanens ydre storbyområde, som byområde. Kommuneplantillægget og lokalplanen lever op til Fingerplanens krav til byudvikling. Området ligger stationsnært. Der åbnes mulighed for kontor- og serviceerhverv, men den enkelte virksomhed må ikke være større end 1.500 m² etageareal.

En mindre del ligger i det ydre storbyområde som landområde ved Stenløse Å. Kommuneplantillægget og lokalplanen lever op til Fingerplanens krav til landområdet. Der udlægges ikke ny byzone i landområdet.

Planstrategi 2023

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Egedal Kommunes Planstrategi 2023, hvoraf det fremgår, at der skal ses på afgrænsningerne af kommuneplanrammerne og eventuelt lave omfordeling af arealer. Planstrategi 2023 sikrer, at der ikke er behov for indkaldelse af forslag og idéer.

Vandplaner

Kommuneplantillæggets område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er også nitrattfølsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde (IO). I miljørapporten for masterplanen for Landskabsbyen fremgår det, at planlægningen ikke vil medføre en påvirkning af forurening af grundvand.

Kommuneplantillæg 3 og lokalplan 076 åbner ikke mulighed for virksomheder eller anlæg, som fremgår på bilag 1 i Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Råstofplan

Kommuneplantillæggets område er ikke udpeget til råstofindvinding.

Planlægning i nabokommuner og Hovedstadsområdet

Egedal Kommune vurderer, at kommuneplantillægget er uden betydning for nabokommunerne og resten af Hovedstadsområdet. Kommuneplanen åbnede allerede før udarbejdelsen af dette tillæg mulighed for udvikling af Landskabsbyen. Tillægget begrænser mængden af bebyggelse i forhold til det omfang, som er muligt med de gældende kommuneplanrammer.

Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektiv, Natura 2000 m.v.

Inden for kommuneplantillæggets område ligger flere arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Her må der ikke ske tilstandsændringer. Lokalplan 076, som udarbejdes samtidig med kommuneplantillæg 3, udelukker større anlæg nærmere § 3-områder end 25 meter. Det nye plangrundlag er derfor ikke i strid med beskyttelsen af § 3-områderne.

Der er registreret flagermus, grøn frø, skovhullæbe og andre fredede og beskyttede arter, jf. habitatdirektivet, inden for kommuneplantillæggets område. Flagermus kan udnytte hulheder og sprækker i områdets træer, men

eventuel fældning kan foretages i perioden 1. september til 31. oktober, hvor fældningen ikke vil påvirke flagermusbestanden. Grøn frø, skovhullæbe og andre fredede og beskyttede arter er registreret i de § 3-beskyttede søer i den grønne fletning. § 3-områderne beskyttes, som beskrevet ovenfor, mod tilstandsændringer.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 2 km nordøst for lokalplanområdet. På grund af afstanden og den anvendelse, lokalplanen åbner mulighed for, vurderer Egedal Kommune, ikke at den nærværende planlægning ikke vil påvirke Natura 2000-området eller områdets udpegningsgrundlag

Miljøvurdering

Det fremgår af miljøvurderingslovens § 15 pkt. 2, at projekter omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 ikke må påbegyndes før myndigheden skriftligt har meddelt tilladelse til at påbegynde projektet efter en miljøvurdering af projektets indvirkning på miljøet. Kommuneplantillægget fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser i byzone, jf. miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b – "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg." Tillægget er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplanens § 11, da tillægget sikrer udnyttelse af eksisterende og planlagt infrastruktur, sammenhængende byområder og klare grænser mellem by og land. Kommuneplantillæggets område grænser op til bymæssig bebyggelse mod vest og syd. Området har en begrænset størrelse på 58 ha set i forhold til kommunens samlede størrelse på 12.587 ha. Området udgør en mindre del af det byudviklingsområde, der er omfattet af nuværende Rammelokalplan 20.

Kommuneplantillægget åbner ikke mulighed for en anvendelse, som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller udpegningsgrundlaget for et sådant område.

Egedal Kommune vurderer derfor, at kommuneplantillægget er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 4 af 3. januar 2023, "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (miljøvurderingsloven). Der skal derfor kun gennemføres en miljøvurdering, hvis en SMV-screening af kommuneplantillægget viser at tillægget må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2, nr. 1 i miljøvurderingsloven.

Egedal Kommune har derfor i henhold til miljøvurderingsloven SMV-screenet "Kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2021" ift. de kriterier, som fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3 samt ift. lovens brede miljøbegreb. Ud fra screeningen vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning, inklusive de kumulative effekter af planforslaget, ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Der er således ikke krav om udarbejdelse miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

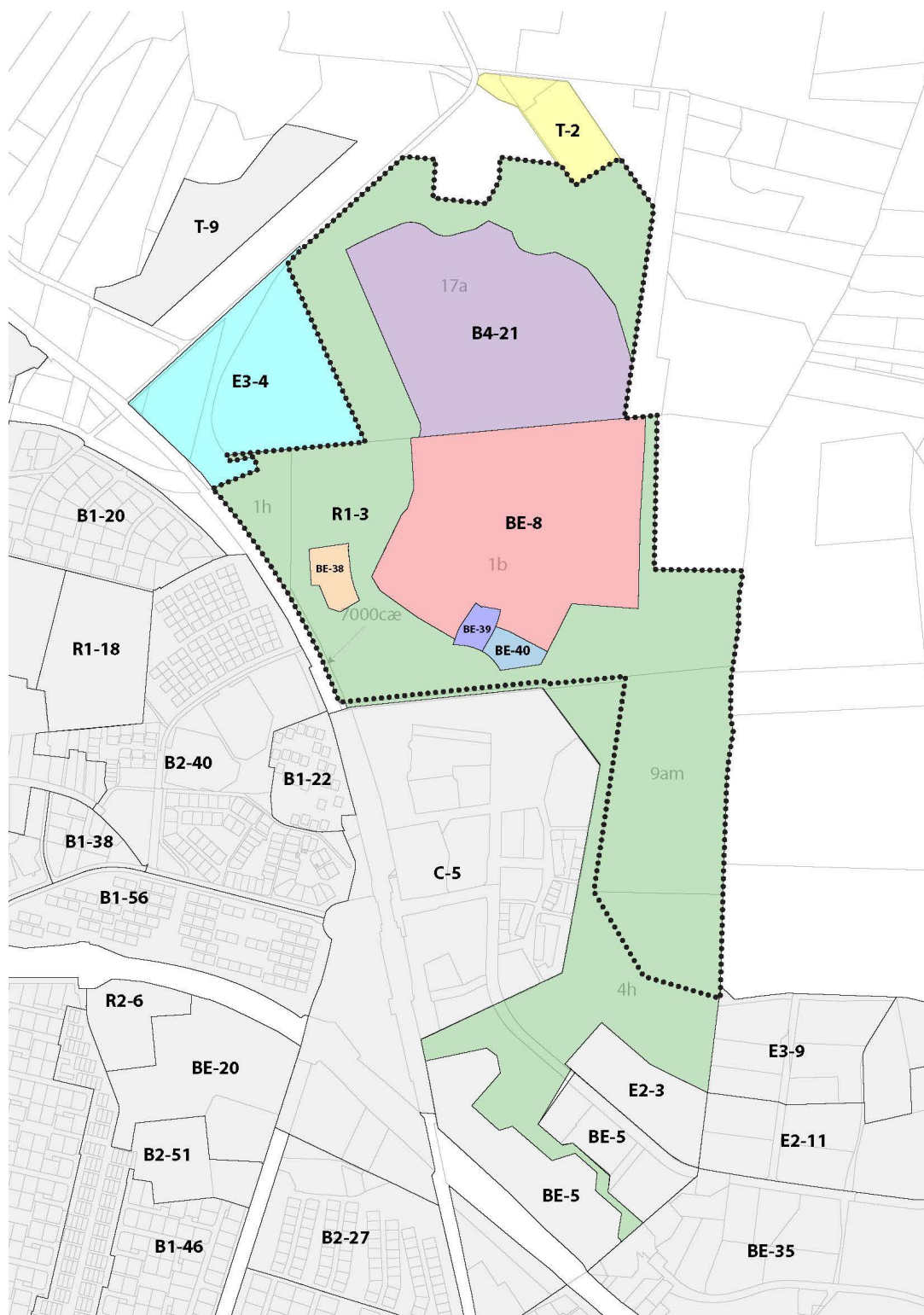
Når en kommuneplan eller et kommuneplantillæg er endeligt bekendtgjort, kan kommunalbestyrelsen indenfor byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, som er tilvejebragt før kommuneplanen.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål eller området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Høring, vedtagelse og offentlig bekendtgørelse

Forslaget til kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2021 er vedtaget af Egedal Byråd den 24.04 2024 og har været i offentlig høring fra tirsdag den 30. april til tirsdag den 25. juni 2024. Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den 25. september 2024.

Oversigt over Kommuneplantillæggets rammer og nye rammebestemmelser



Fremtidige rammer.

Bestemmelser for rammeområde B4-21

Rammenavn: Egedal By – Landskabsbyen Nord.

Generel anvendelse: Blandet boligområde med forskellige boligtyper.

Specifik anvendelse: Boligområde. Tæt/lav-boligbebyggelse. Etageboligbebyggelse. Fællesanlæg.

Bebyggelsesprocent: 50 % for området som helhed.

Max antal etager: 4.

Max bygningshøjde: 16 meter.

Zonestatus: Planlagt zonestatus er byzone.

Opholds- og friarealer: Mindst 10% af området skal anvendes til større samlende fælles friarealer af forskellig karakter. Området skal have en grøn karakter.

Infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område. Området vejbetjenes via Dam Holme og Ring Nord.

Notatfelt: Der er ikke krav om, at parkering skal etableres på egen grund.

Bestemmelser for rammeområde BE-8

Rammenavn: Egedal By – Landskabsbyen Syd.

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse: Boligområde. Tæt/lav-boligbebyggelse. Etageboligbebyggelse. Fællesanlæg, herunder aktivitetshus for bydelen. Trafikanlæg.

Bebyggelsesprocent: 50 % for området som helhed.

Max antal etager: 4.

Max bygningshøjde: 16 meter.

Miljøklasse: 1.

Zonestatus: Planlagt zonestatus er byzone.

Opholds- og friarealer: Mindst 10% af området skal anvendes til større samlende fælles friarealer af forskellig karakter. Området skal have en grøn karakter.

Infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område. Området vejbetjenes via Dam Holme og Ring Nord.

Notatfelt: Der er ikke krav om, at parkering skal etableres på egen grund.

Bestemmelser for rammeområde BE-38

Rammenavn: Egedal By – Religiøst formål i Landskabsbyen.

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse: Offentligt formål i form af religiøse institutioner, kulturhus, medborgerhus eller lignende.

Bebyggelsesprocent: 50 % for området som helhed.

Max antal etager: 4.

Max bygningshøjde: 16 meter.

Zonestatus: Planlagt zonestatus er byzone.

Infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område. Området vejbetjenes via Dam Holme og Ring Nord.

Bestemmelser for rammeområde BE-39

Rammenavn: Erhverv i Landskabsbyen.

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse: Erhverv i form af publikumsorienterede serviceerhverv som f.eks. restaurant, café, take away, vinbar, frisør, kiosk samt pakke- og vareudlevering. Rammeområde må anvendes til kontor- og serviceerhverv som f.eks. kontorfællesskab samt liberale erhverv som f.eks. advokat, læge, ejendomsmægler, revisor og arkitekt. Rammeområdet må anvendes til lettere industri og håndværk som f.eks. cykelværksted, keramik og guldsmed. Rammeområdet må anvendes til sundhedsinstitutioner som f.eks. sundhedshuse, udlejning af depotrum private samt offentlige formål i form af torvedage og markeder. Rammeområdet må anvendes til trafikantlæg i form af mobilitetshub med mulighed for parkering og opladning af forskellige køretøjer som f.eks. biler (herunder delebiler), cykler og løbehjul. Der må kun etableres virksomheder i miljøklasse 2 eller lavere.

Bebyggelsesprocent: 70 % for området som helhed.

Max antal etager: 3.

Max bygningshøjde: 14 meter.

Miljøklasse: 1-2.

Zonestatus: Planlagt zonestatus er byzone.

Infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område. Området vejbetjenes via Dam Holme og Ring Nord. Der er ikke krav om, at parkering skal etableres på egen grund.

Notatfelt: Der må ikke etableres virksomheder inden for kontor- og serviceerhverv med en størrelse på mere end 1.500 m² etageareal.

Bestemmelser for rammeområde BE-40

Rammenavn: Daginstitution i Landskabsbyen.

Generel anvendelse: Offentligt formål.

Specifik anvendelse: Offentligt formål i form af daginstitutioner.

Bebyggelsesprocent: 40 % for området som helhed.

Max antal etager: 2.

Max bygningshøjde: 8,5 meter.

Zonestatus: Planlagt zonestatus er byzone.

Infrastruktur: Området er udpeget som stationsnært område. Området vejbetjenes via Dam Holme og Ring Nord. Der er ikke krav om, at parkering skal etableres på egen grund.

Bestemmelser for rammeområde R1-3

Rammenavn: Egedal By – den grønne fletning.

Generel anvendelse: Rekreativt område.

Specifik anvendelse: Større rekreativt område. Koloni- og nyttehaver. Nærrekreativt område.

Beplantning. Sports- og idrætsanlæg. Øvrige ferie- og fritidsformål. Regnvands- og klimaanlæg.

Bebyggelsesprocent: 5 % for området som helhed.

Max antal etager: 1.

Max bygningshøjde: 6 meter.

Zonestatus: Planlagt zonestatus er by- og landzone.

Notatfelt: Der kan etableres enkeltstående pavilloner, fugletårne og lignende inden for området.