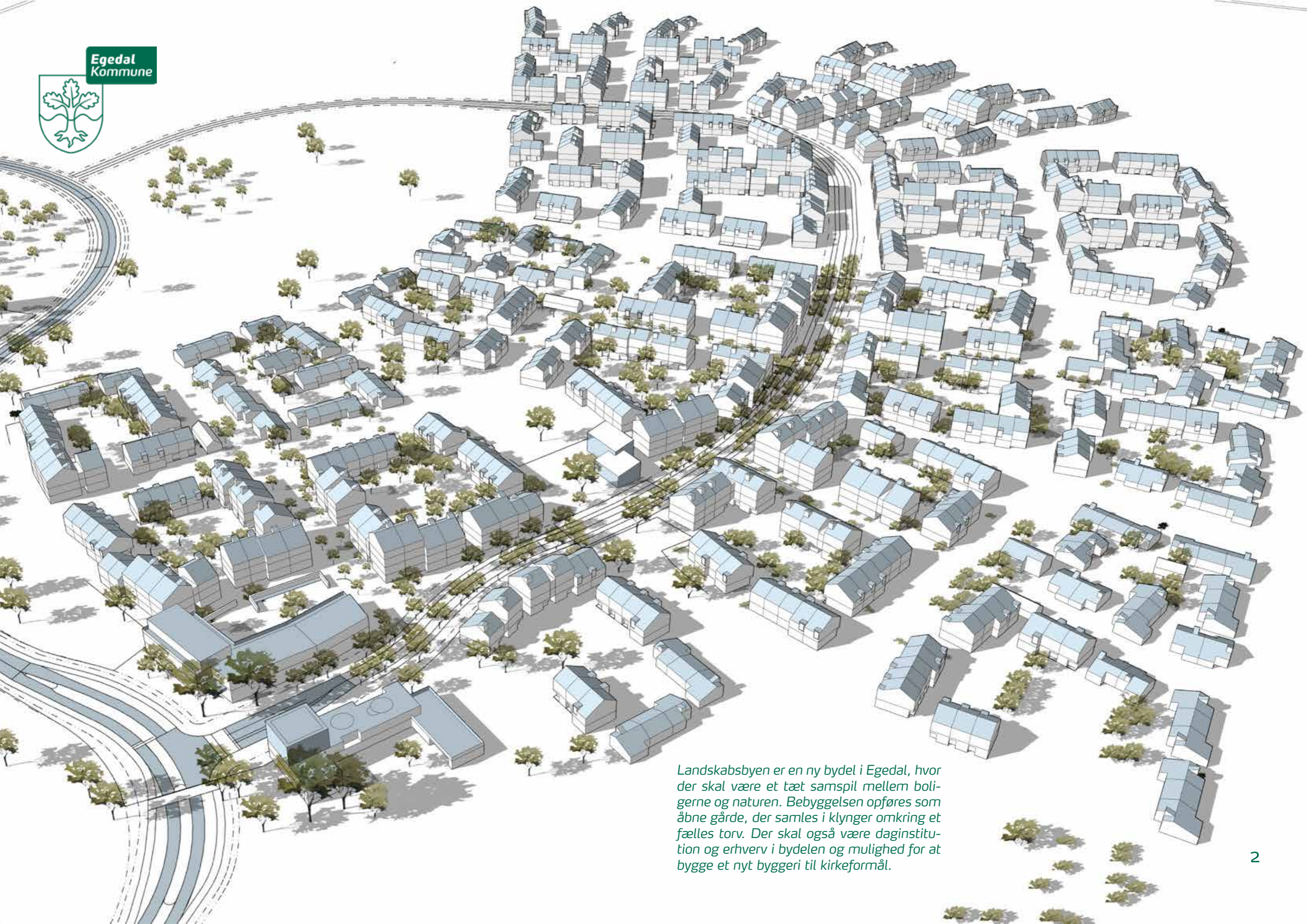




LANDSKABSBYEN

MASTERPLAN FOR NY BYDEL VED EGEDAL STATION



Landskabsbyen er en ny bydel i Egedal, hvor der skal være et tæt samspil mellem boligerne og naturen. Bebyggelsen opføres som åbne gårde, der samles i klynger omkring et fælles torv. Der skal også være daginstitution og erhverv i bydelen og mulighed for at bygge et nyt byggeri til kirkeformål.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Natur og fællesskab	4	Bygaden	Jordarealer
Flere indbyggere		Boligstræder og parkering	Vand
Ny bydel i Egedal Kommune		Delebiler og el-biler	Klimatiske faktorer
Start i den sydlige del		Hovedprincipper for biler	Landskab
Mangfoldig, attraktiv bydel		Landskabsbyens grønne træk	Kulturarv
Den Grønne Fletning		35	Ressourceeffektivitet
En nutidig forteklyngeby		Tæt på naturen	Hovedprincipper for miljø
Landskabet i dag		Akvititeter og attraktioner	Sammenfattende redegørelse
Masterplan fastholder kvaliteter	10	Beboerne skal involveres	48
Hvad er en masterplan?		Bakke med udsigt	Indledning
Masterplanens område		Varieret egeskov	Integration af miljøhensyn
4 bydele og Den Grønne Fletning		Enge med dyr	Miljørapporten og offentlighedsfasen
Fremtidens Landskabsby		Skovhave	Alternativer
Terrænet og det grønne som afsæt		Eksisterende skov	Overvågning
Landskabsbyens struktur		Stenløse Å og engen	Bæredygtighed
Plan for hele Landskabsbyen		Den blå korridor	51
Tillæg og lokalplan		Den grønne korridor	Masterplanens bæredygtighedstiltag
Landskabsbyens bebyggelse	14	Grønt i byen og vild natur	Industriens Pension og bæredygtighed
En bydel tæt på naturen		Urban karakter (kulturpræg)	Hvad mener du?
Boliger og andre anvendelser		Overgange (kultur- og naturpræg)	53
Mangfoldig bydel		Varieret og robust (naturpræg)	Vinderprojektet præsenteret
Plads til privat og fælles		Hovedprincipper for grønne træk	Forslag til masterplan
Menneskelig skala		Balance i Landskabsbyen	Kommuneplantillæg og lokalplan
Udgangspunkt i landskabet		41	Efterfølgende lokalplaner
Hovedprincipper for bebyggelse		Regnvand som kvalitet	
Bløde trafikanter i Landskabsbyen	27	Jord som kvalitet	
Sund og klimavenlig mobilitet		Grønne tage ikke nok	
Bydel for cyklister og gående		Befæstelsesgrad og bassiner	
Supercykelsti gennem bydelen		Spildevand og regnvand	
Fortove og stier		Bevaring af beplantning	
Stier ud i naturen		Biodiversitet fra starten	
Cykelparkering tæt på boligen		Lad frøene spire	
Mobilitetshub		Forskellige levesteder	
Hovedprincipper for bløde trafikanter		Hovedprincipper for balance	
Biler i Landskabsbyen	31	Miljøforhold	45
Forbindelser for bilister		Masterplanen miljøvurderet	
Dam Holme		Biologisk mangfoldighed	
		Befolkning	
		Menneskers sundhed	
		Jordbund	

Fotografierne på siderne 7-9 er taget af Julie Reinau og bruges med tilladelse af fotografen. Illustrationerne på siderne 5 og 6 er udarbejdet af Carlsens Planer på grundlag af luftfotos med ophavsret hos SDFI. Øvrige fotografier, visualiseringer, kort m.m. er - medmindre andet er angivet - taget og udarbejdet af Vandkunsten og bruges med tilladelse fra tegnestuen.

NATUR OG FÆLLESSKAB

FLERE INDBYGGERE

Egedal Kommune har gennem en årrække oplevet en stabil stigning i antallet af indbyggere. I dag bor omkring 45.200 mennesker i kommunen. I 2035 forventes antallet af indbyggere at være steget til knap 50.000.

Den stigende interesse for at bo i nærhed til naturen og samtidig tæt på gode offentlige transportmuligheder gør det muligt at udvikle nye attraktive boligområder i Egedal.

NY BYDEL I EGEDAL KOMMUNE

Landskabsbyen er en ny bydel nord for Stationsområdet og Egedal Station. Bydelen kommer til at ligge ud mod det åbne land med grønne arealer og store vidder.

Landskabsbyen bliver et boligområde, hvor naturen flettes ind i bebyggelsen, og hvor boliger og byrum er udformet til det nære lokalsamfund og fællesskab.

START I DEN SYDLIGE DEL

Landskabsbyen udvikles over mange år. Til at starte med bygges der i den sydlige del af bydelen tættest på stationsområdet.

De første boliger i Landskabsbyen Syd forventes at stå færdige i 2025. Industriens Pension er projektets bygherre og investor, mens zL Projektudvikling er den nye bydels projektudvikler. Udviklingen af Landskabsbyen sker i tæt samarbejde med Egedal Kommune.

MANGFOLDIG, ATTRAKTIV BYDEL

I Industriens Pension, der over en årrække vil investere et milliardbeløb i det nye boligprojekt, er der høje forventninger om en attraktiv bydel.

Landskabsbyen skal være en mangfoldig bydel, hvor der kan bo unge, enlige, børnefamilier, par, seniorer mv. Det bliver en bydel med forskellige boligtyper, og ejerformerne blandes, så der både er ejer- og lejeboliger.

"Landskabsbyen giver os mulighed for at skabe en attraktiv bydel med blandede boligtyper, mange gode byrum og direkte adgang til natur og grønne rekreative områder. Jeg glæder mig meget over projektet for Landskabsbyen og ser frem til det videre arbejde frem mod realiseringen af de første boliger. I Industriens Pension lægger vi vægt på, at det bliver en bæredygtig bydel, og vi vil gå efter, at Landskabsbyen bliver DGNB Guld-certificeret" siger ejendomsdirektør Søren Tang Kristensen.

DEN GRØNNE FLETNING

Landskabsbyen anlægges, hvor der i dag er bar mark. Den nye bydel kommer til at ligge i Den Grønne Fletning - et grønt areal med forskellig karakter og bevoksning samt rekreative funktioner. Den Grønne Fletning vil binde hele Egedal By sammen og ejes på sigt af Egedal Kommune, som vil sikre offentlig tilgængelighed.

Fra Landskabsbyen forgrener stier sig ud i Den Grønne Fletning og giver adgang til

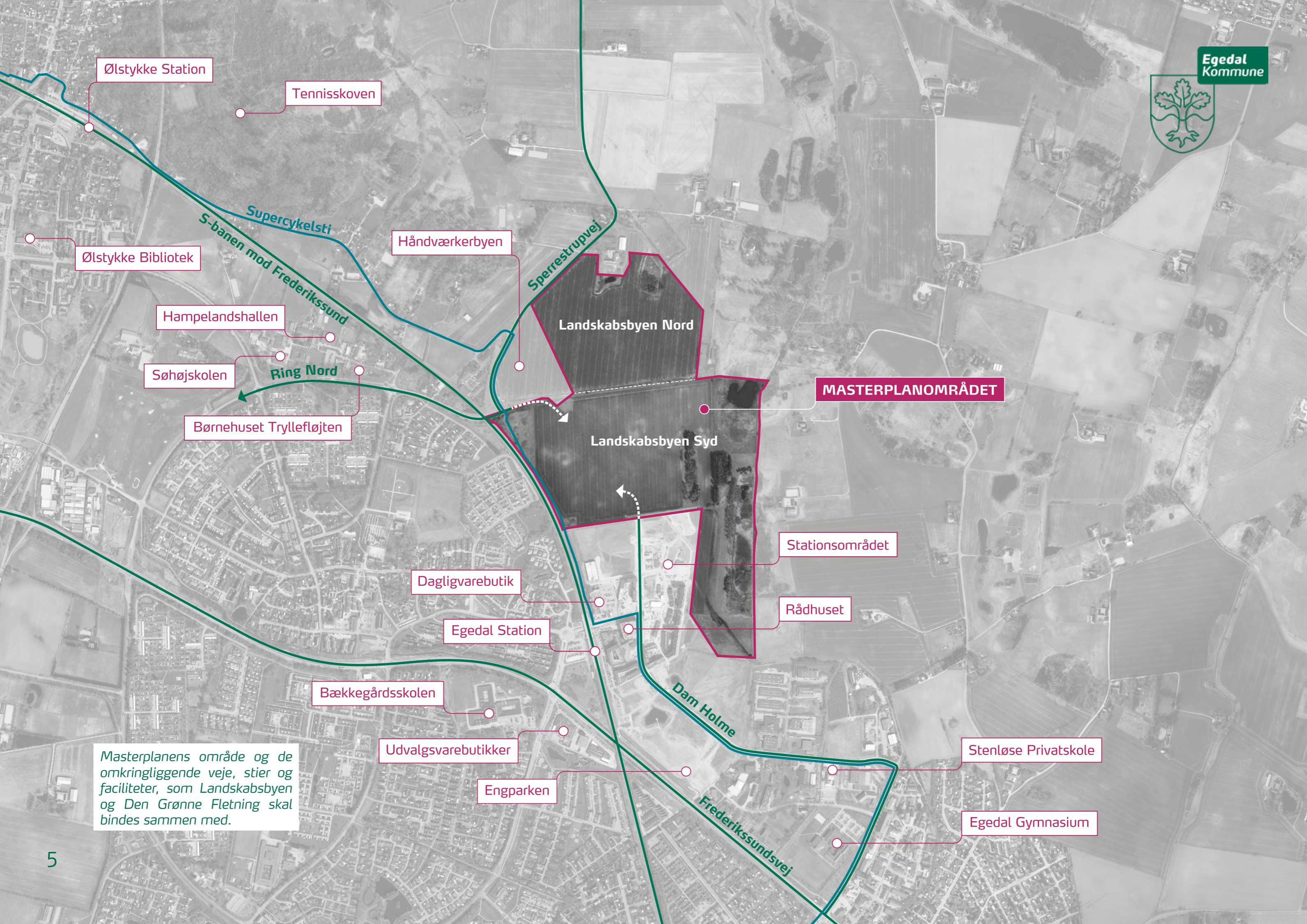
den omkringliggende natur og det åbne land. Bydelens boliger orienterer sig mod Den Grønne Fletning og trækker det grønne ind i boligområdet, så naturen kommer tæt på.

EN NUTIDIG FORTEKLYNGEBY

Tegnestuen Vandkunsten har tegnet et projekt for Landskabsbyen. Bydelen er udformet som en moderne udgave af forteklyngebyen. Det er en landsbytype, hvor gårdene og deres haver lå samlet omkring et fælles område, kaldet forten.

I Landskabsbyens udgave af forteklyngebyen er forten blevet til gårdrum og torve omkranset af bebyggelse. Gårdrummene og torvene indrettes, så de bliver grundlaget for fællesskab mellem bydelens beboere.

” Boligmarkedet er i 2021 præget af en stigende udflytning fra København til de omkringliggende kommuner, herunder Egedal. Over de næste 12 år forventes der således opført cirka 3.250 nye boliger.
Fra kommuneplanens afsnit om bosætning.



Ølstykke Station

Tenniskoven

Ølstykke Bibliotek

Håndværkerbyen

Hampelandshallen

Sperrestrupvej

Landskabsbyen Nord

MASTERPLANOMRÅDET

Søhøjskolen

Ring Nord

Børnehuset Tryllefløjten

Landskabsbyen Syd

Stationsområdet

Dagligvarebutik

Rådhuset

Egedal Station

Dam Holme

Bækkegårdsskolen

Masterplanens område og de omkringliggende veje, stier og faciliteter, som Landskabsbyen og Den Grønne Fletning skal bindes sammen med.

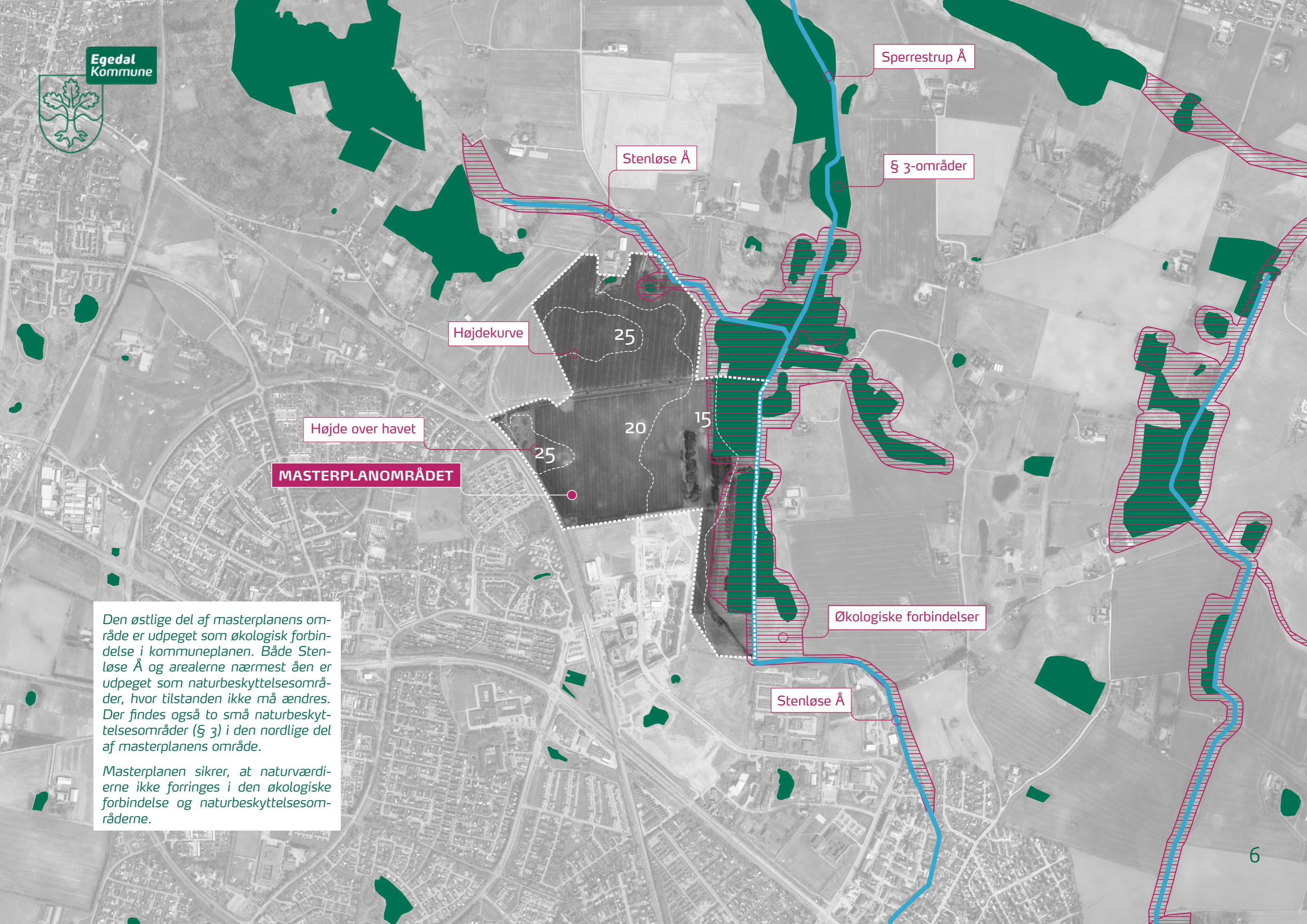
Udvalgsvarerbutikker

Stenløse Privatskole

Engparken

Egedal Gymnasium

Frederikssundsvej



MASTERPLANOMRÅDET

Højde over havet

Højdekurve

25

20

15

25

Sperrestrup Å

§ 3-områder

Stenløse Å

Økologiske forbindelser

Stenløse Å

Den østlige del af masterplanens område er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen. Både Stenløse Å og arealerne nærmest åen er udpeget som naturbeskyttelsesområder, hvor tilstanden ikke må ændres. Der findes også to små naturbeskyttelsesområder (§ 3) i den nordlige del af masterplanens område.

Masterplanen sikrer, at naturværdierne ikke forringes i den økologiske forbindelse og naturbeskyttelsesområderne.

Overgang mellem Landskabsbyen Nord og Syd

LANDSKABET I DAG

Masterplanens område ligger inden for Ølstykke-Stenløse morænelandskab - et landskabskarakterområde, udpeget af Egedal Kommune. Det er en bølget moræneflade, der afgrænses af de lave dalstrøg, bl.a omkring Stenløse Å.

Selve masterplanområdet er overvejende et ensartet og opdyrket landbrugslandskab. Terrænet falder fra omkring højdekurve 26 mod vest og 13 meter ned mod højdekurve 13 ved Stenløse Å.

I den sydøstlige del af området findes et lille skovstykke af naturmæssig værdi. I den nordlige del af området findes to bevoksede arealer omkring et par søer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Nogle af kvalitetene ved området er de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af ådalen og kontrasten mellem den flade, naturprægede dalbund, skovstykket og de mere kultiverede og bebyggede højedrag.

Øverst til højre: Det sammenhængende naturområde omkring Stenløse Å med enge, moser, vandhuller og krat.

Til højre: Masterplanens område ved overgangen til engområdet ved Stenløse Å.

Nederst til højre: Mindre skovbevoksning i det område, som bliver til Landskabsbyen Syd.



Terrænet inden for masterplanens område skråner fra vest mod øst med et fald fra højdekurve 26 til højdekurve 13. Det småbølgede morænelandskab orienterer sig mod det landskabelige strøg omkring Stenløse Å.

MASTERPLAN FASTHOLDER KVALITETER

HVAD ER EN MASTERPLAN?

Dette er masterplanen for Landskabsbyen i Egedal. Masterplanen er den overordnede plan for udviklingen af den nye bydel nord for Egedal Station.

Tegnestuen Vandkunsten har tegnet projektet for Landskabsbyen. Masterplanen skal fastholde de grundlæggende kvaliteter i Vandkunstens projekt og sikre, at de bliver til virkelighed, når Landskabsbyen etableres.

Masterplanen er bygget op om fem strukturkort, der beskriver hovedprincipperne for Landskabsbyens udlæg af bebyggelse, færdselsarealer, grønne arealer og afledning af regnvand m.m.:

1. Landskabsbyens bebyggelse viser, hvor der skal bygges, og hvor højt der kan bygges i bydelen.
2. Bløde trafikanter i Landskabsbyen viser, hvordan cyklister og gående vil færdes inden for bydelen, og når de skal til stationen, butikker, skole eller ud i Den Grønne Fletning.
3. Biler i Landskabsbyen viser veje og parkeringspladser til bilisterne.
4. Landskabsbyens grønne træk viser Den Grønne Fletning og de grønne arealer inden for selve Landskabsbyen.
5. Balance i Landskabsbyen viser bl.a. afledning af regnvand, jordhåndtering og biodiversitet.

MASTERPLANENS OMRÅDE

Ud over Landskabsbyen omfatter masterplanen en del af Den Grønne Fletning - herunder naturarealerne vest for Stenløse Å. Der er samlet tale om et område på omkring 580.000 m².

Masterplanens område afgrænses af Stationsområdet og Amaliestien mod syd. Mod vest afgrænses området af S-togbanen mellem Egedal Station og Ølstykke Station. Mod nord afgrænses området af Sperrestrupvej, Tostedvej og marker. Mod øst grænser området op til Stenløse Å.

Rammelokalplan 20 udpeger et erhvervsområde til håndværkervirksomheder og lignende ved Sperrestrupvej. Håndværkerbyen er ikke en del af masterplanens område. Planlægning af denne bydel finder sted senere.

4 BYDELE OG DEN GRØNNE FLETNING

Landskabsbyen er en del af byudviklingsområdet nord for Egedal Station, som ligger ca. 30 km. fra København. Byudviklingsområdet består af tre bydele ud over Landskabsbyen: Stationsområdet og Engparken, som delvist er bygget. Derudover som nævnt Håndværkerbyen.

Omkring de fire bydele slynger Den Grønne Fletning sig – et åbent område, der knytter bydelene sammen og skal give plads til både natur og rekreative udfoldelser. Øst for Den Grønne Fletning ligger Stenløse Å med et engområde, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

FREMTIDENS LANDSKABSBY

Industriens Pension, som ejer den sydlige del af masterplanens område, og 2L Projektudvikling udskrev sammen med Egedal Kommune et parallelopdrag i starten af 2022, hvor tre arkitektfirmaer blev inviteret til at komme med deres bud på Landskabsbyen og Den Grønne Fletning.

Tegnestuen Vandkunsten vandt parallelopdraget. I dommerbetænkningen skriver dommerkomitéen, at "forslaget leverer et robust hovedgreb, der udnytter områdets

potentialer og tegner den arkitektoniske ramme for et boligområde med en tydelig identitet".

Vandkunstens forslag indeholder ca. 110.000 m² etageareal inden for Landskabsbyens område på 220.000 m². Det svarer til en forholdsvis lav bebyggelsesprocent på 50. Den endelige bebyggelsesprocent fastlægges i en lokalplan, som udarbejdes efter masterplanen. Hovedparten af etagearealet skal udnyttes til boliger, mens resten af etagearealet bruges til erhverv og institutioner. Det samlede boligantal vil ligge på omkring 1.080.

TERRÆNET OG DET GRØNNE SOM AFSÆT

Mens Stationsområdet er tæt og bymæssigt, så bliver Landskabsbyen en mere åben og grøn bydel, som skal være tilpasset landskabet.

Vandkunstens forslag tager udgangspunkt i det smukke, småbølgede morænelandskab. Bebyggelse, veje og regnvandsafledning tilpasses nænsomt det eksisterende terræn, så omfanget af terrænreguleringer minimeres.

I Den Grønne Fletning omdannes marker til skovplantninger, bakker og enge, så der skabes et oplevelsesrigt landskab med forskellige rekreative muligheder. Med grønne kiler trækkes landskabet ind i Landskabsbyen og medvirker til at skabe variation i bydelens bebyggelser.

LANDSKABSBYENS STRUKTUR

I Landskabsbyen samles bebyggelsen i klynger med 115-145 boliger. Hver klynge består af fire gårdbebyggelser. Gårdbebyggelserne bliver en slags åbne karréer med bygninger i forskelligt antal etager.

Ud over boliger reserveres der plads til en daginstitution, forskellige former for erhverv og et mobilitetshub (service- og transportfunktion med integreret erhverv) i

den allersydligste del af Landskabsbyen. Der udlægges også et areal til et nyt byggeri til kirkeformål ved Dam Holme, som kommer til at ligge flot med en høj beliggenhed i landskabet.

Adgang til Landskabsbyen sker ved at etablere et net af stier for gående og cyklister. Supercykelstien gennem masterplanens område fastholdes og foreslåes flyttet til Dam Holme. Dam Holme forlænges fra Stationsområdet til Ring Nord, og der etableres en ny bygade, som giver adgang til bydelens klynger.

PLAN FOR HELE LANDSKABSBYEN

Efter parallelopdraget har Vandkunsten justeret projektet i samarbejde med Egedal Kommune, Industriens Pension og 2L Projektudvikling. Det reviderede projekt er grundlaget for denne masterplan og for en miljøvurdering af masterplanen.

Det aktuelle afsæt for masterplanen er et ønske om at bygge i den sydlige del af Landskabsbyen. Vandkunstens projekt og masterplanen omfatter hele området.

Planen fastlægger hovedprincipperne for udviklingen af hele Landskabsbyen og forhold uden for selve bydelen. Det drejer sig bl.a. om etablering af Dam Holme samt håndtering af regnvand og jord fra byggeriet.

TILLÆG OG LOKALPLAN

Masterplanen fastlægger ikke detaljerede retningslinjer for udnyttelsen af området. Præcise bestemmelser skal fastsættes i et tillæg til kommuneplanen og nye lokalplaner, som udarbejdes senere.

Et kommuneplantillæg og en lokalplan er planlægning, som fastsætter bindende bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning, færdselsarealer, grønne områder og regnvandshåndtering på terræn.

”Byudvikling giver os mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling gennem indretning og udformning af vores byer, både hvad angår de overordnede strukturer og igennem materialevalg, integreret bynatur og klimatilpasning. Kvalitet, identitet og fællesskab kan samtidig forøge værdien af det byggede og dermed bidrage til den økonomiske bæredygtighed.

Fra kommuneplanens afsnit om kvalitetskrav i byudviklingen.

Fordelingen af arealer, bebyggelse og boligantal inden for masterplanens område.

	Areal	Bebyggelse	Boligantal
Masterplanområde	580.000 m ²		
Den Grønne Fletning	360.000 m ²		
Landskabsbyen samlet	220.000 m ²	Ca. 110.000 m ² etageareal	Ca. 1.080
Landskabsbyen Syd	117.000 m ²	Ca. 60.000 m ² etageareal	Ca. 540
Landskabsbyen Nord	103.000 m ²	Ca. 50.000 m ² etageareal	Ca. 540



Vandkunstens plan for masterplanområdet



Den blå korridor

” Vi vil supplere vores eksisterende boligmasse med varierede boligtyper, så der er boliger til alle faser i livet.
Fra kommuneplanens afsnit om by, bolig og erhverv.

LANDSKABSBYENS BEBYGGELSE

EN BYDEL TÆT PÅ NATUREN

Landskabsbyen Syd omfatter et areal på samlet 117.000 m², og her kan der opføres ca. 60.000 m² etageareal bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 50.

Denne bebyggelsestæthed er grundlaget for at realisere visionen om at skabe en boligby tæt på naturen med udsyn til og nem adgang til de åbne naturområder i Den Grønne Fletning og de bynære udearealer.

Bebyggelsestætheden, bebyggelsesstrukturen og fordelingen mellem boliger, erhverv og offentlige formål forventes at blive den samme i den nordlige del af Landskabsbyen som i den sydlige del.

Landskabsbyen Nord udgør 103.000 m². Med en bebyggelsesprocent på 50, kan der opføres ca. 50.000 m² etageareal.

Der kan ikke bygges i Landskabsbyen, før der er udarbejdet ramme- og byggeretsgivende lokalplaner.

BOLIGER OG ANDRE ANVENDELSER

Hovedparten af etagearealet i Landskabsbyen Syd udnyttes til boliger, mens omkring 10 % forventes udnyttet til ikke-generende erhverv ved indkørslen til bydelen. De 10 % kan omfatte kontorfællesskab og spisesteder, mobility hub samt en daginstitution på ca. 1.600 m².

De 10 % kan også omfatte et nyt byggeri til kirkeformål, som Ølstykke Sogn overvejer at opføre, når der kommer flere indbyggere

i sognet. Skal der bygges et nyt byggeri til kirkeformål i Landskabsbyen, kan det opføres vest for Dam Holme.

Den gennemsnitlige boligstørrelse forventes at blive 95 m². Det betyder, at der kan bygges ca. 540 boliger i den sydlige del af Landskabsbyen.

MANGFOLDIG BYDEL

Forskellige bebyggelsestyper og varierende boligstørrelser i Landskabsbyen vil medvirke til at gøre bydelen mangfoldig. Det vil også bidrage til mangfoldigheden, at der er en blanding af ejer- og lejeboliger.

Når der både er store og små boliger, boliger med og uden egen have, boliger til dem med opsparing og dem uden, så er der mulighed for at finde en bolig i Landskabsbyen for familierne, singlerne, seniorer og de unge.

Udover sammensætningen af boligtyper er der mulighed for at opføre alternative boformer som bofællesskaber, seniorkollektiver og generationsboliger.

PLADS TIL PRIVAT OG FÆLLES

Det er vigtigt, at Landskabsbyen udformes med plads til både privatliv og fællesskab. Det er grundlaget for, at bydelen bliver et rart og trygt sted at bo.

I Landskabsbyen samles 20-50 boliger som en gårdbebyggelse omkring et fælles gårdrum. I hvert gårdrum afsættes der et større

samlet grønt areal til fælles opholdsarealer. Gårdrummet bliver et uformelt mødested for beboerne med træer og lommer af grønt til boldspil, leg og fælles ophold.

En større del af gårdrummet bruges til parkering af biler og cykler i nærhed til boligen. Parkeringspladserne kan bruges til f.eks. hinkebane, basketkurv og cykeltræning, når der ikke er parkeret biler.

Fire gårdbebyggelser knyttes sammen i en klynge omkring et torv med et fælleshus som rammen om det lidt større fællesskab. Der vil også være parkering til biler.

Hvert fælleshus kan indrettes med faciliteter, som beboerne i den enkelte klynge ønsker sig. Det kan f.eks. være fællesskøkken, værksteder, orangeri, fælles fødevarerforsyning, gæsteboliger, multirum og byttecenter.

Når fælleshusene bliver forskellige, skaber det grobund for at besøge andre klynger end sin egen. Det vil de styrke de sociale relationer på tværs af klyngerne.

Mellem gårde og klynger er der grønne kiler til ophold og rekreation. Disse arealer kan indtages af beboerne og benyttes til en variation af egnede funktioner som f.eks. bålplads, dyrkningshaver, bistader, kaninbure, legehuse, sandkasser, huler, bærbuske, naturleg, køkkenhaver, en trampolin, fælles opbevaringsskure eller en solnedgangsbænk. Der kan også være bunker med sten, som fremmer biodiversiteten som levesteder for dyr og planter.

For at sikre plads til privatliv kan der etableres private haver til boliger i stueetagen som kantzoner, der skaber en glidende overgang mellem mit og vores.

MENNESKELIG SKALA

Landskabsbyens skala skal være menneskelig. Det betyder, at bydelen skal opleves som et sted uden store, ensartede bygninger og udstrakte, forblæste udearealer. Der skal være kort afstand mellem bygningerne og veldefinerede uderum.

I Landskabsbyen brydes hver gårdbebyggelse op i bygninger i 1-4 etager med mellemrum imellem nogle af dem. Det kan f.eks. være etageboliger og rækkehuse.

I den sydlige del af Landskabsbyen bliver klyngerne nærmest Bygaden tættest bebygget. Primært opføres der bygninger i 3 etager ud mod Bygaden med enkelte bygninger i 4 etager, som har til formål at markere indgangen til klyngerne.

UDGANGSPUNKT I LANDSKABET

Terrænet inden for masterplanens område skråner ned mod Stenløse Å. Når Landskabsbyen skal realiseres, bliver der behov for at regulere terrænet, så der kan bygges, anlægges veje, stier og parkering og etableres regnvandsafledning med det rigtige fald.

Landskabsbyen skal tilpasses terrænet. Derfor skal terrænregulering reduceres til det nødvendige. Bebyggelser og færdselsarealer skal, så vidt muligt, placeres forskudt i terrænet og dermed udnytte landskabets bevægelser.

” *Vi vil fremme udvikling af bebyggelser med høj arkitektonisk kvalitet og af levende lokalmiljøer, hvor borgerne har lyst til at bo og leve. Arkitektonisk kvalitet understøtter omgivelserne og tilfører merværdi og identitet, både lokalt og i den større sammenhæng.
Fra kommuneplanens afsnit om arkitektonisk kvalitet og sammenhæng.*

Bebyggelsen, torvet og fælleshuset i den enkelte klynge skal afspejle sammenhængen med det omkringliggende landskab. På den måde skabes der variation, som giver klyngerne hver sin identitet.

En klynge, der ligger omgivet af en skovbeplantning, vil derfor nødvendigvis udformes og bearbejdes anderledes end en klynge, der ligger på en skråning med udsyn over landskabet.

Forskellene mellem klyngerne kan også ske ved at variere arkitekturen. Der kan f.eks. bruges forskellige materialer, beplantning og belægninger.

Beboerne i de forskellige klynger kan være med til at sætte deres præg på de aktiviteter og faciliteter, der knytter sig til de nære fællesskaber. Det vil øge variationen mellem klyngerne og styrke beboernes tilhørsforhold til det sted, hvor de bor.

De kommende lokalplaner for Landskabsbyens bebyggelser kan fastlægge mere præcise retningslinjer, som sikrer en variation mellem bydelens forskellige klynger og gårde.

HOVEDPRINCIPPER FOR BEBYGGELSE

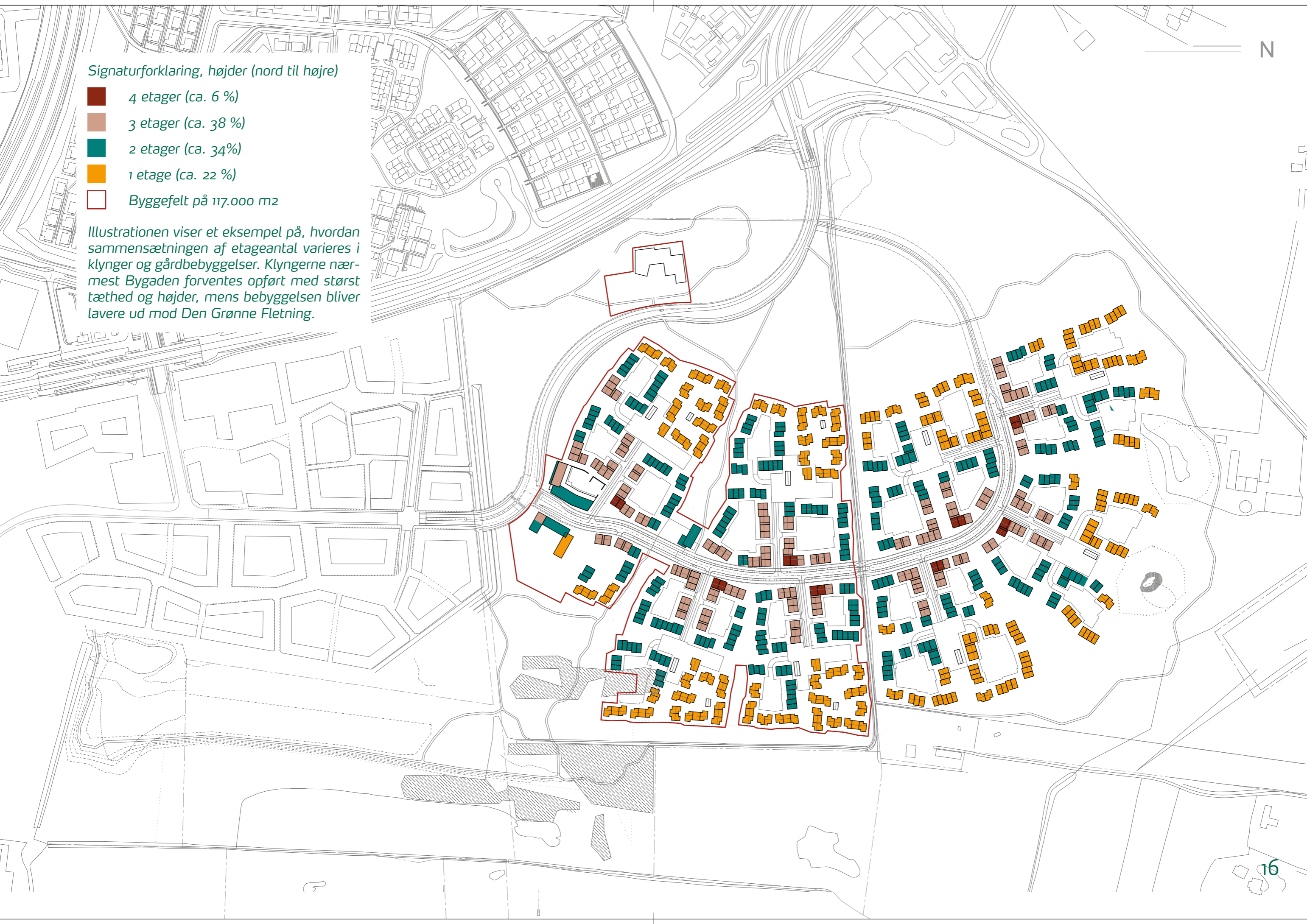
- Landskabsbyen skal være åben og grøn. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 %
- Landskabsbyen skal være blandet med boliger, erhverv og institutioner. Boliger vil udgøre omkring 90 % af etagearealet. Resten af etagearealet kan udnyttes til erhverv og offentlige formål som f.eks. en daginstitution.
- Der skal være store og små boliger, og ejerformerne skal være forskellige, så Landskabsbyen bliver en mangfoldig bydel.
- Landskabsbyen skal give plads til både det private, samværet mellem naboer og fællesskab i hele bydelen.
- Skalaen i Landskabsbyen skal være menneskelig uden ensartede bygninger og udstrakte udearealer. Byggeriet i Landskabsbyen skal være arkitektonisk varieret.
- Bebyggelser, færdselsarealer og regnvandsafledning skal udformes og placeres på en måde, så terrænregulering minimeres.
- Boligbebyggelse skal opføres i klynger med hver 4 gårdbebyggelser. En gårdbebyggelse kan udnyttes til 20-50 boliger.
- Erhverv, mobilitetshub og dagsinstitution samles i den sydlige del af Landskabsbyen. Et eventuelt byggeri til kirkeformål i bydelen placeres vest for Dam Holme.
- Ca. 50 % af boligbebyggelsen forventes opført i 1-2 etager, hvoraf halvdelen vil være boliger i etplansboliger. Ca. 50 % af bebyggelsen opføres i 3-4 etager - heraf enkelte bygninger i 4 etager, som har til formål at markere indgangen til klyngerne.
- Gårdbebyggelserne skal fremstå åbne med korte bygningskroppe og åbninger mod omgivelserne.
- Der skal være adgang fra klynger og gårdbebyggelser til Den Grønne Fletning - enten direkte eller via grønne kiler.
- Gårdrum, torve og grønne arealer mellem bebyggelserne skal indrettes til fællesfaciliteter til beboerne, træer og anden beplantning. Hvert gårdrum skal have et større samlet grønt areal til fælles ophold og leg. Der skal også være plads til bilparkering og skure til opbevaring, cykler og affaldscontainere.

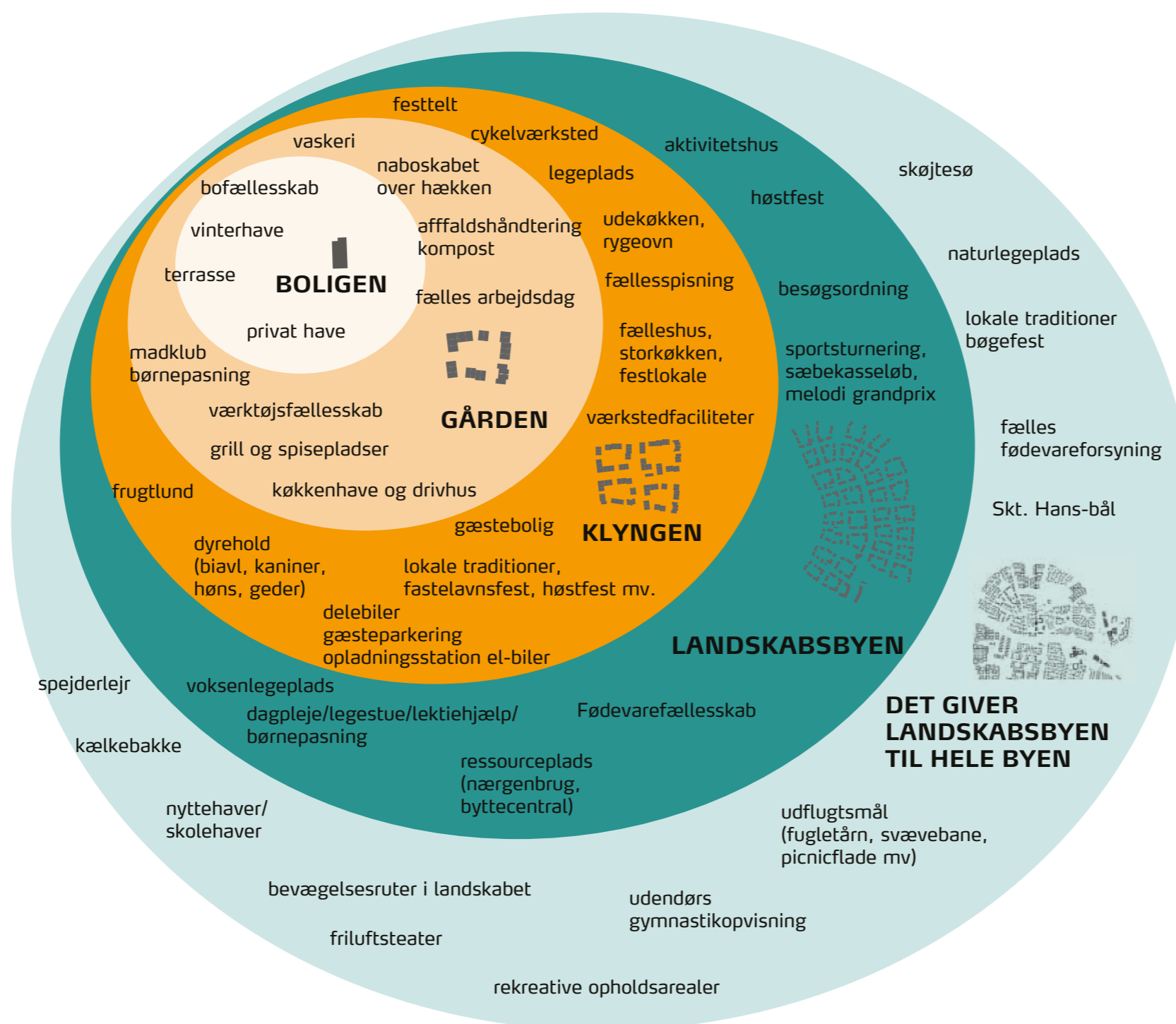
” *Vi skal skabe en tæt bydel sammensat af flere forskellige funktioner og boligtypologier fra tæt-lav til etagebyggeri, der mangfoldiggør det arkitektoniske udtryk og tilbyder varierede byrum tilpasset den menneskelige skala og fællesskaber.
Fra visionen i programmet for parallelopdraget.*

Signaturforklaring, højder (nord til højre)

- 4 etager (ca. 6 %)
- 3 etager (ca. 38 %)
- 2 etager (ca. 34%)
- 1 etage (ca. 22 %)
- Byggefelt på 117.000 m²

Illustrationen viser et eksempel på, hvordan sammensætningen af etageantal varieres i klynger og gårdbebyggelser. Klyngerne nærmest Bygaden forventes opført med størst tæthed og højder, mens bebyggelsen bliver lavere ud mod Den Grønne Fletning.





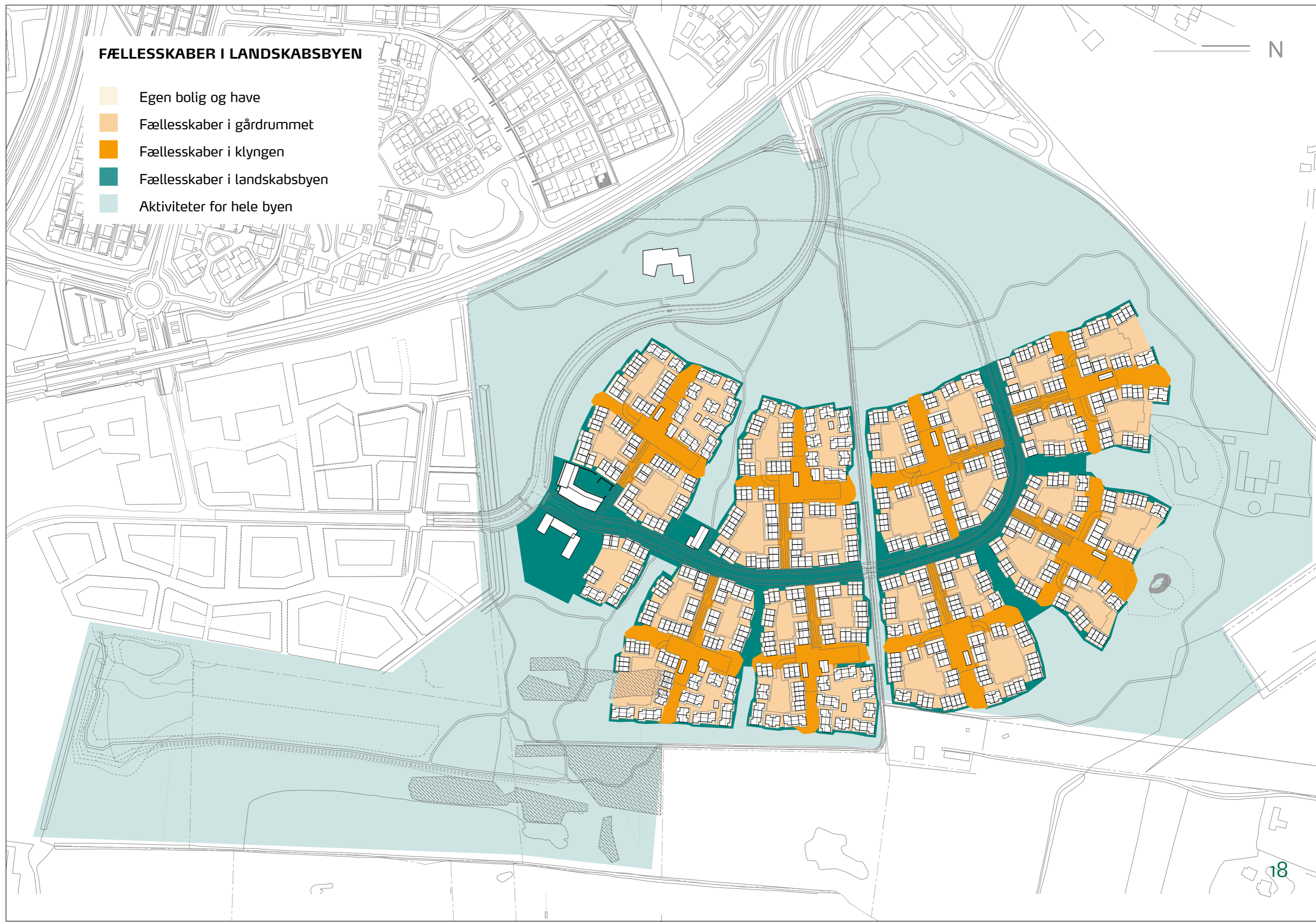
FÆLLESSKABER I LANDSKABSBYEN

- Egen bolig
- Fællesskaber i gårdrummet
- Fællesskaber i klyngen
- Fællesskaber i landskabsbyen
- Aktiviteter for hele byen

I landskabsbyen skal der både være plads til privatliv og fællesskab. Gårdrum, klynger og Landskabsbyen som helhed giver plads til det nære fællesskab med naboerne og til fællesskabet med alle de andre beboere i bydelen eller Egedal By.

FÆLLESSKABER I LANDSKABSBYEN

- Egen bolig og have
- Fællesskaber i gårdrummet
- Fællesskaber i klyngen
- Fællesskaber i landskabsbyen
- Aktiviteter for hele byen





Nedenfor: De to billeder viser etageboliger, som de kan komme til at se ud i Landskabsbyen.



Nedenfor: Et eksempel på, hvordan boliger i én etage kan blive udformet.



Billederne på denne side viser eksempler på arkitektonisk variation. Valg af materialer til facaderne fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

Ovenfor: Sådan kan rækkehuse i Landskabsbyen komme til at se ud.

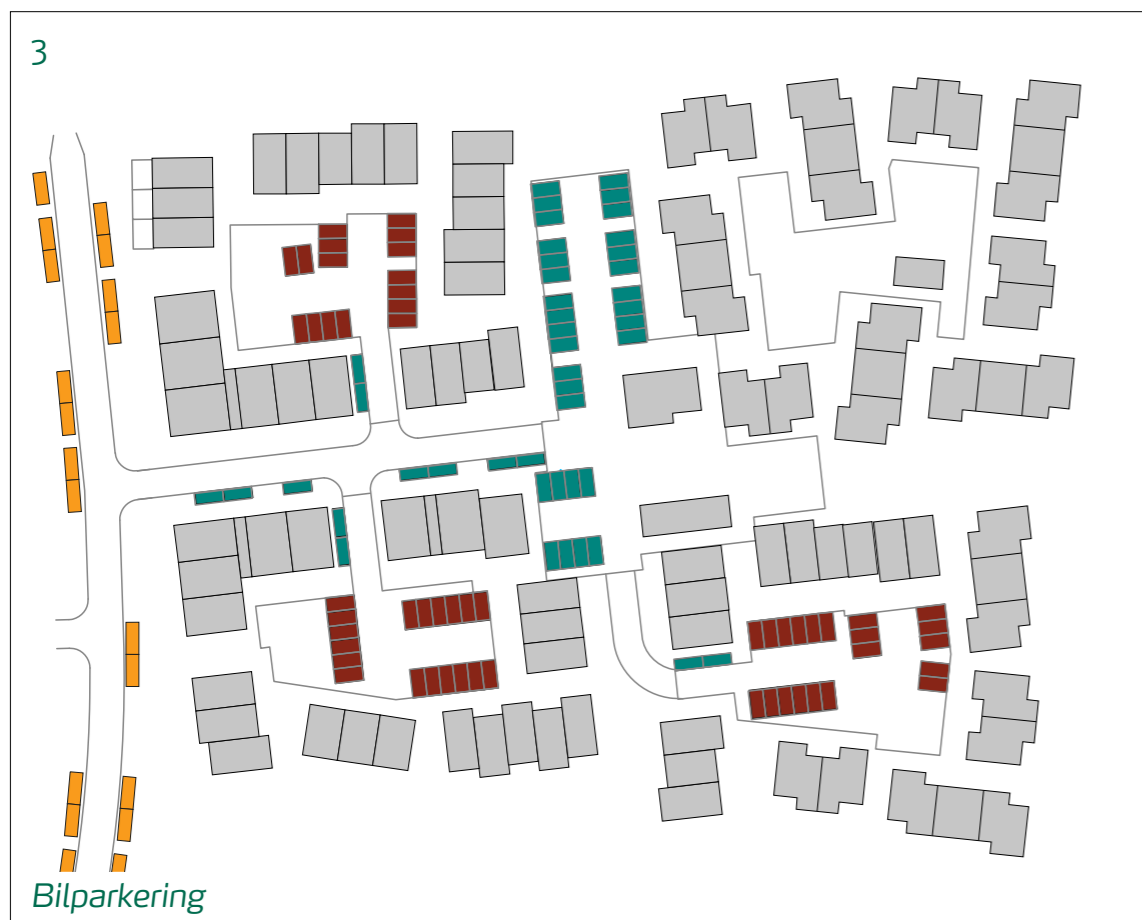
Til venstre: Fælleshuset i en klynge kan f.eks. være et stort drivhus med plads til både planter og fællesspisning.

En klynge med fire gårdbebyggelser, som den kan blive udført i Landskabsbyen. Illustrationen viser, hvordan klyngens bebyggelser samles omkring et torv med fælleshus, fælles affaldsafføntning og lignende. Illustrationen viser også parkeringspladser til både cykler og biler i gårdrummene, private haver og fælles, grønne områder i kantzoner og grønne kiler. Nedenfor ses klyngens placering i den sydlige del af bydelen.





3D-gengivelse af klyngen, som vises på foregående side.



Illustrationerne viser et eksempel på, hvordan en klynge kan indrettes. Det er den efterfølgende lokalplanlægning for Landskabsbyen, som kommer til at fastsætte præcise bestemmelser for placering og højder på bebyggelse, for materialevalg, for grønne områder og for parkering.

På illustrationen øverst til venstre (1) ses blandingen af bebyggelse i 1-4 etager i den samme klynge, som er vist på den foregående side. Bygninger i én etage er vist med gul, bygninger i to etager med blå, og etageboliger med rødt.

Illustrationen øverst til højre (2) viser, hvor der er cykelparkering i gårdene, på torvet, langs boligstrædet og ved Bygaden. Illustrationen nederst til venstre (3) viser, hvor der er bilparkering.

Illustrationen nederst til højre (4) viser fordelingen af grønne og belagte arealer i en klynge samt fordelingen mellem det fælles og det private.

- grønne fællesarealer
- private haver
- belagte stræder
- delvist belagte flader

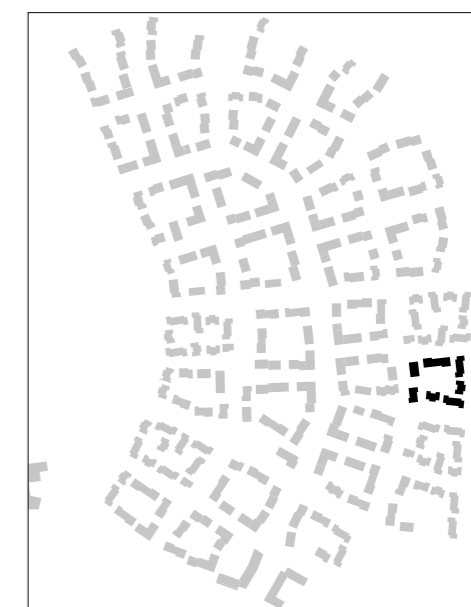


Eksempler på, hvordan private haver og kantzoner i klynger og gårdbebyggelser kan komme til at se ud. Billederne er ikke valgt ud fra fadadernes udformning. Udformningen fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

Kantzonen beskriver overgangen mellem boligens stueetage og det omkringliggende fælles uderum. I Landskabsbyen udgøres kantzonerne af en række private haver, hvis karakter varierer afhængig af orientering og relation til landskabet.



En gårdbebyggelse, som den kan blive udformet i Landskabsbyen. Illustrationen viser, hvordan gårdbebyggelsen samles omkring en gård med parkeringspladser til beboerne, private haver til de enkelte boliger og fælles, grønne kantzoner med f.eks. legepladser, boldbaner og opholdsteder. Nedenfor ses gårdbebyggelsens placering i Landskabsbyen Syd.





Snit A.



Snit B.

Bygningshøjden falder gradvis fra Bygaden og ud mod landskabet.





Stemmingsbillede af et gårdrum i Landskabsbyen. Facadematerialerne er et eksempel. Valg af facadematerialer fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

” Vi skal skabe en sund by, der forstår at balancere biler og de bløde trafikanter, så det er nemt og trygt at gå og cykle.
Fra visionen i konkurrenceprogrammet.

BLØDE TRAFIKANTER I LANDSKABSBYEN

SUND OG KLIMAVENLIG MOBILITET

Det skal være attraktivt og nemt at vælge sunde og klimavenlige transportformer i Landskabsbyen, og forudsætningerne er gode.

Landskabsbyen ligger 500-900 meter fra Egedal Station. Det tager 40 minutter med S-tog at komme til Hovedbanegården. Vest for bydelen ligger "Frederikssundruten" - en supercykelsti med forbindelse mellem Frederikssund og København.

BYDEL FOR CYKLISTER OG GÅENDE

Landskabsbyen skal være en gang- og cykelby, hvor infrastrukturen er udformet under hensyntagen til de bløde trafikanter. Det skal være trygt at færdes for cyklister og gående - herunder børn.

Der skal være varierede forbindelser, som gør det hurtigt at komme til station, butikker og skole eller ud i Den Grønne Fletning og ligetil at komme til naturområdet ved Stenløse Å på cykel eller til fods.

SUPERCYKELSTI GENNEM BYDELEN

Det er planen, at supercykelstien mellem Frederikssund og København flyttes ind i Landskabsbyen, så den følger vejen Dam Holme. Det gør det nemt at koble sig på den, hvis man bor i bydelen.

Fra Ring Nord og Sperrestrupvej samles supercykelstien og indgår som en del af fællesstien (se fortove og stier) på den østlige side af Dam Holme. Ved Bygaden eller ved byggeriet med kirkeformål deles supercykelstien op i to spor på hver side af Dam Holme.

Den endelige placering af supercykelstien fastlægges, når der udarbejdes en lokalplan for Landskabsbyen. Der vil være fokus på trafiksikkerheden.

FORTOVE OG STIER

Der etableres fortove og cykelstier på begge sider af Bygaden og den del af Dam Holme, der ligger syd for krydset med Bygaden. Nord for krydset anlægges en fællessti for cyklister og gående på østsiden af Dam Holme. Det er planen, at fællesstien forlænges gennem den kommende bydel, Håndværkerbyen.

Fællesstierne afmærkes, så det er tydeligt, hvor på stierne henholdsvis cyklister og gående må færdes. Supercykelstiens oprindelige forløb langs jernbanen kan fortsat udnyttes til en fællessti.

Klyngernes boligstræder udformes til lav hastighed i bil og med afmærkede parkeringsbåse i den ene side af vejen, så stræderne kan bruges som opholds- og legeområder. Cyklister og bilister deler kørebanen, og færdsel i stræderne er på de bløde trafikanter og legende børns præmisser. Stræderne har forbindelse direkte ud i landskabet.

STIER UD I NATUREN

Omkring Landskabsbyen anlægges et net af landskabsstier og naturstier, som sluttes til Amaliestien omkring Stationsområdet.

Landskabsstierne tænkes udført med en belægning af grus, så de kan anvendes af både cyklister og gående. Naturstier kan udføres i klippet græs, beregnet for folk til fods.

Stierne giver adgang fra Landskabsbyen til de grønne kiler i bydelen, til naturområderne ved Stenløse Å og til resten af Den Grønne Fletning.

CYKELPARKERING TÆT PÅ BOLIGEN

Cyklen skal være et af de foretrukne transportmidler i Landskabsbyen, og der skal være parkeringspladser nok til cykler.

Derfor skal der etableres mange parkeringspladser til cykler, der skal være parkeringspladser ved den enkelte bolig, og der skal være plads til ladcykler.

Cykelparkeringspladser placeres som udgangspunkt ved indgangen til den enkelte bolig. Supplerende parkeringspladser placeres i gårdbebyggelsernes fælles kantzoner.

MOBILITETSHUB

Bæredygtige transportformer skal integreres i Landskabsbyen, så det er nemt at vælge alternativer til egen bil.

For at gøre det attraktivt at bruge andre transportmidler end bil, dele transportmidler og skifte fra det ene transportmiddel til det andet kan der etableres et mobilitetshub i Landskabsbyen. Hubbet kan placeres i den sydligste del af bydelen ved Dam Holme, hvor både busholdeplads, supercykelsti, gående, cyklister og bilister mødes. Mobilitetshubbet kan også bruges af beboerne i Stationsområdet.

Mobilitetshubbet kan huse transportmidler som f.eks. delebiler, dele-ladcykler, dele-trailere og el-løbehjul. Der kan være hurtige ladestandere til biler og overdækkede parkeringspladser til biler og cykler, som gør det attraktivt at parkere i mobilitetshubbet i stedet for i gårdrummene.

Mobilitetshubbet kan fungere som en servicefunktion for både Landskabsbyen og Stationsområdet og indeholde en række forskellige funktioner som f.eks. cykelværksted, pakkecentral, kiosk, depot til bl.a. måltidskasser, byttecentral og storskrald, der fremmer brugen af hubbet. Der kan også knyttes erhverv som f.eks. take away, fast food, pizzeria, fitnesscenter, tandlæge og kontorfælleskab til mobilitetshubbet.

HOVEDPRINCIPPER FOR BLØDE TRAFIKANTER

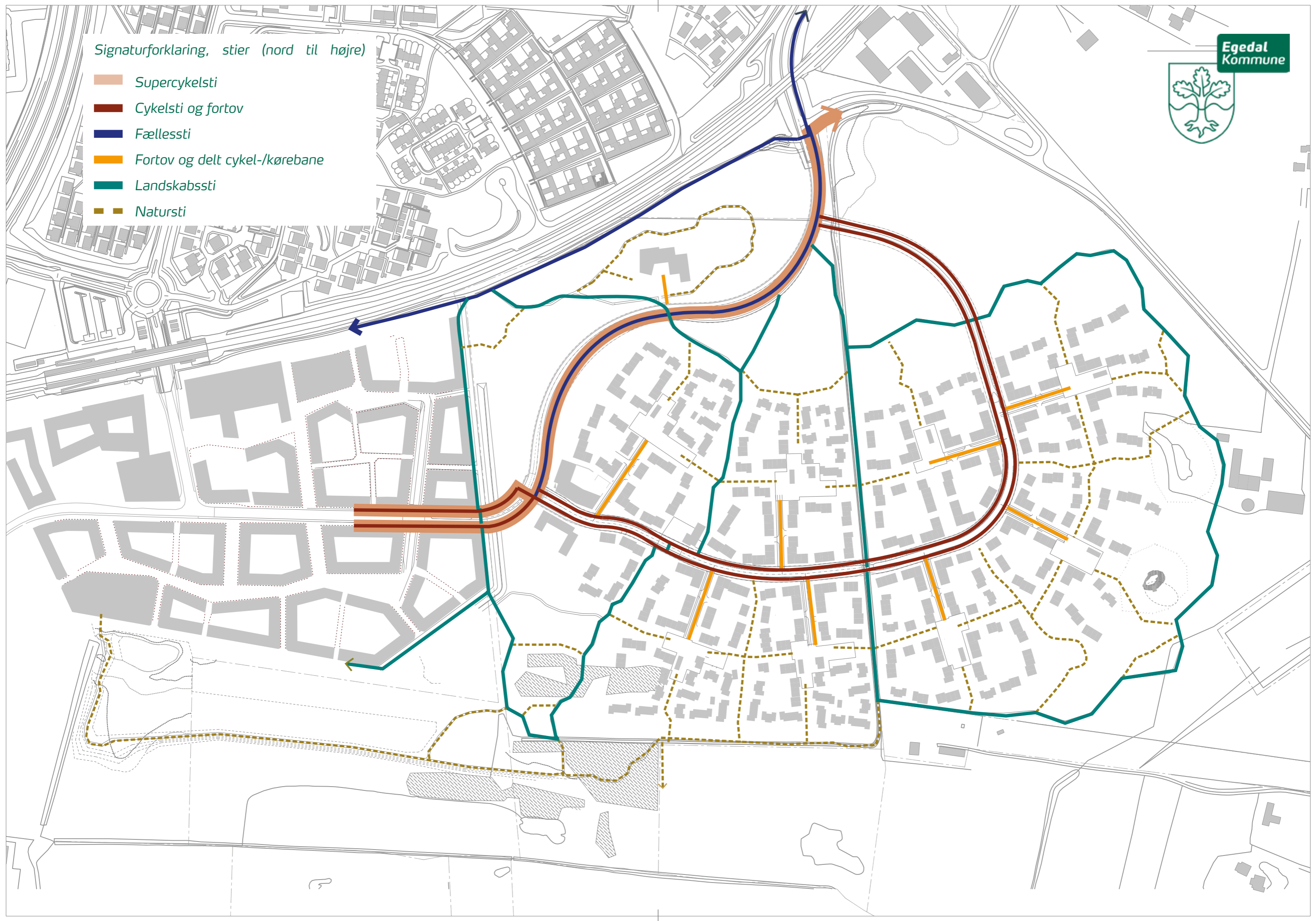
- Det skal være attraktivt og trygt at cykle, gå og tage toget, når man bor i Landskabsbyen - både i en travl hverdag, og når der er god tid.
- Stier for gående og cyklister skal sikre god tilgængelighed til station, indkøbsmuligheder, skole og natur.
- Supercykelstien skal integreres i Dam Holmes vejudlæg med en grøn rabat mellem stien og kørebanelene. Den anlægges som fællessti, så der er god plads til både gående og cyklister. Cykelstien skal prioriteres som hurtig forbindelse for cyklisterne.
- Der skal anlægges fortove og cykelstier på begge sider af Bygaden og den del af Dam Holme, der ligger syd for krydset med Bygaden. Langs boligstræderne skal der anlægges fortove.
- Der skal anlægges et net af landskabsstier og naturstier i Landskabsbyen og Den Grønne Fletning, som knyttes til stierne i Stationsområdet.
- Der skal etableres mindst 3,5 parkeringspladser til cykler per bolig. Der skal være parkeringspladser ved den enkelte bolig - herunder til ladcykler.
- Der skal indtænkes plads til forskellige alternative, bæredygtige transportformer.
- Der kan etableres et mobilitetshub, hvor det er nemt at skifte mellem forskellige bæredygtige transportformer.

”*Det skal være let at leve sundt, og vi ønsker at forbedre forholdene for bløde trafikkanter, så cykel eller gang bliver det naturlige valg uanset om man skal i skole, på arbejde eller på indkøb.
Fra kommuneplanens afsnit om mobilitet og tilgængelighed.*”



Signaturforklaring, stier (nord til højre)

- Supercykelsti
- Cykelsti og fortov
- Fællessti
- Fortov og delt cykel-/kørebane
- Landskabssti
- Natursti





Landskabsti (ovenfor) og natursti (til højre) i Den Grønne Fletning. Naturstier kan f.eks. fremstå som klippede stier i græs eller som boardwalks.



Længst til venstre: Landskabstier i Den Grønne Fletning kan f.eks. få en belægning af grus.

Til venstre: En boardwalk kan være en måde at etablere naturstier på i Den Grønne Fletning.

Nedenfor: Et eksempel på, hvordan en fællessti kan komme til at se ud.



BILER I LANDSKABSBYEN

FORBINDELSER FOR BILISTER

For mange af de kommende beboere i Landskabsbyen vil bilen være en forudsætning i hverdagen. Derfor skal der være plads til at have bil i bydelen.

Der skal være plads til mindst én parkeringsplads per bolig. Der skal også etableres 1,6 parkeringspladser per 100 m² kontorerhverv og én parkeringsplads per 75 m² daginstitution.

DAM HOLME

Vejen Dam Holme skal forbinde hele byudviklingsområdet nord for Egedal Station med omgivelserne. Vejen forlænges fra Stationsområdet til Ring Nord ved Sperstrupvej.

Via Dam Holme er der forbindelse til stationerne i Egedal og Ølstykke, til indkøbsmuligheder ved Egedal Station og til Søhøjskolen.

BYGADEN

Bygaden sluttes til Dam Holme i et lysreguleret kryds og bliver den interne fordelingsvej i Landskabsbyen. Ved krydset forventes etableret buslomme og sikker krydsning for de bløde trafikanter.

Vejudlægget skal have varierende bredde, så der er plads til grønne rabatter med regnvandsbede til opsamling og bortledning af regnvand.

Hvor Bygaden møder den blå og den grønne korridor, får gaden en særlig udformning: Ved aktivitetshuset skabes en bydelsplads til aktivitet og ophold. Ved overgangen mellem Landskabsbyen Syd og Nord snævres Bygaden ind, så gennemkørende trafik begrænses.

BOLIGSTRÆDER OG PARKERING

Fra Bygaden fører smalle boligstræder ind til torvene i hver klynge og videre til den enkelte gårdbebyggelse.

Trafikken i klyngerne reguleres som nævnt som opholds- og legeområder.

For at sikre parkeringspladser nok til beboerne i Landskabsbyen afsættes der plads til én parkeringsplads per bolig. Nogle af disse parkeringspladser placeres i gårdrum og på torve, så der er kort afstand mellem boligen og bilen.

Torve og gårdrum skal ikke fyldes op med biler. De skal fungere som fælles opholdssteder for beboerne, så der vil ikke være parkeringspladser til alle her. Derfor kan nogle af parkeringspladserne anlægges langs boligstræderne og Bygaden som supplement. Det er også muligt at anlægge parkeringspladser i forbindelse med mobilitetshubbet.

DELEBILER OG EL-BILER


For at sikre, at Landskabsbyens bilisme bliver så bæredygtig som muligt, skal der etableres ladestandere til el-biler i bydelen.

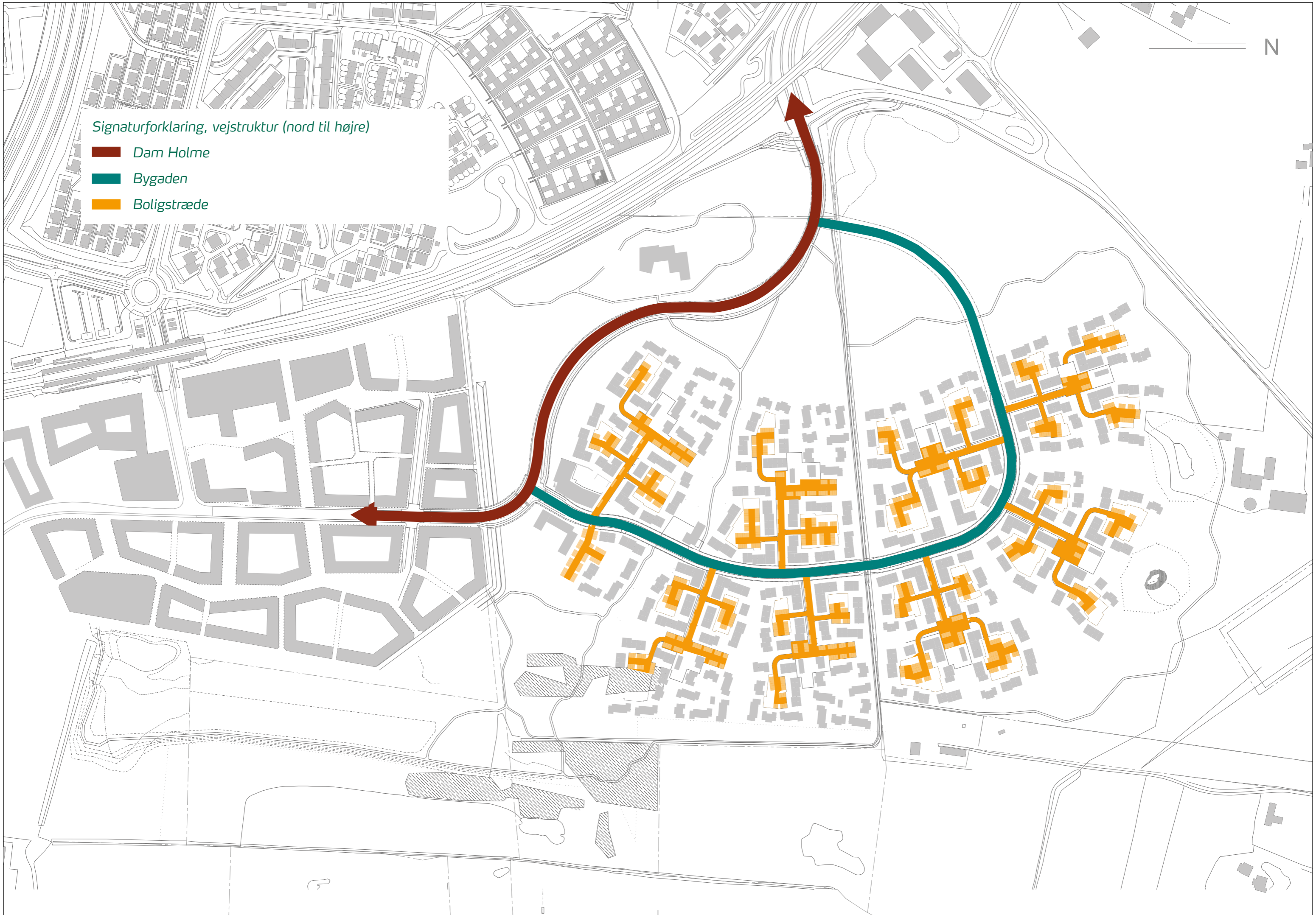
Der kan etableres en delebilordning, som gør det attraktivt at leje en bil i stedet for at eje en selv. Delebilordningen kan f.eks. etableres i Landskabsbyens gårdrum eller mobilitetshub for at fremme bæredygtig transport.

HOVEDPRINCIPPER FOR BILER

- For de beboere, som ikke kan undvære en bil, skal der være plads til bilparkering i Landskabsbyen.
- Der skal etableres ladestandere, og der kan etableres en delebilordning i bydelen, som fremmer bæredygtig transport. Delebilordning kan etableres i Landskabsbyens gårdrum eller mobilitetshub.
- Dam Holme forlænges til Ring Nord som hovedgade for Landskabsbyen og det resterende byudviklingsområde nord for Egedal Station. Vejen skal løbe vest om bydelen.
- Bygaden bliver intern, gennemkørende fordelingsvej med tilslutning til Dam Holme i både Landsbyen Syd og Nord.
- Smalle boligstræder skal give adgang til klynger og gårdbebyggelser fra Bygaden.
- Parkeringspladser til biler placeres primært i klyngernes torve og i gårdrummene.
- Torve og gårdrum skal fungere som fælles opholdsarealer til Landskabsbyens beboere. Supplerende parkeringspladser skal anlægges langs boligstræderne og Bygaden.
- Bygaden skal udføres med en indsnævring mellem Landskabsbyen Nord og Syd, som begrænser gennemkørende trafik.

Signaturforklaring, vejstruktur (nord til højre)

-  Dam Holme
-  Bygaden
-  Boligstræde





Dam Holme

Supercykelsti

Skovhave

Boliger

Principsnit gennem Dam Holme, supercykelsti og skovhave med forskellige spiselige planter som f.eks. frugttræer og bærbuske. Længst til højre ses de boliger, som ligger nærmest vejen.



Stemningsbillede: Hvor Bygaden møder den blå korridor får gaden en særlig udformning. Her etableres et aktivitetshus og en bydelsplads til leg og ophold. Fadematerialerne er et eksempel. Valg af fadematerialer fastlægges i efterfølgende lokalplaner.

”*Vi skal skabe en boligby tæt på naturen med udsyn til og nem adgang til de åbne naturområder, den rekreative grønne fletning og de bynære udearealer.
Fra visionen i konkurrenceprogrammet.*”

LANDSKABSBYENS GRØNNE TRÆK

TÆT PÅ NATUREN

Der er en stigende interesse for at bo tæt på naturen. Landskabsbyen bliver en bydel, hvor natur og by flettes sammen.

Landskabsbyen ligger i Den Grønne Fletning - et markant landskabstræk i den østlige del af Egedal. Det er et åbent område, der knytter bydelene nord og syd for Egedal Station sammen og giver plads til både natur og rekreative udfoldelser.

Der skal være udsyn fra Landskabsbyen til Den Grønne Fletning og naturområderne ved Stenløse Å. De grønne kiler og Den Blå Korridor skaber direkte forbindelser fra Bygaden og det enkelte gårdrum til det åbne landskab.

AKTIVITETER OG ATTRAKTIONER

Et net af stier giver nem adgang fra den enkelte bolig til de mange naturoplevelser i Den Grønne Fletning. Her etableres en række aktiviteter og attraktioner for både Landskabsbyens beboere og folk fra resten af Egedal. Det kan f.eks. være et udsigtspunkt, en shelterplads, boardwalks og naturlegeplads.

Hovedparten af området, hvor Den Grønne Fletning skal udvikles, ejes i dag af private. Men arealerne overdrages til Egedal Kommune, som vil sikre, at Den Grønne Fletning bliver tilgængelig for alle.

BEBOERNE SKAL INVOLVERES

For at involvere Landskabsbyens beboere i de grønne omgivelser i gårdrummene, på

torvet, de grønne kiler og Den Grønne Fletning kan der etableres aktiviteter, hvor nuværende og kommende beboere medvirker til at skabe kvaliteterne.

Det kan f.eks. være beboerne og andre borgere i kommunen, som planter træer eller etablerer fælles urtehaver.

BAKKE MED UDSIGT

Ved S-banen etableres en ny bakke, hvor der i dag er en gruppe høje. Den skal fungere som skærm mod jernbanen og danne ryg for det planlagte byggeri til kirkeformål.

Bakken udformes, så der kan skabes et flot udsigtspunkt med kig ud over Landskabsbyen og ådalen. Det vil være oplagt at slå sig ned på de øst- og sydvendte skråninger, hvor der er masser af sol.

VARIERET EGESKOV

Ved Håndværkerbyen og S-banen plantes en markant og oplevelsesrig blandingsskov af egetræer med mere. Egetræernes åbne kroner giver plads til en spændende underskov af f.eks. hassel, tjørn, kvalkved og grupper af mindre frugttræer.

Målet er en varieret skovplantning med stor biodiversitet, som er baseret på hjemmehørende arter. Her skal der være ly og føde til fugle og småvildt året rundt.

ENGE MED DYR

I Den Grønne Fletning etableres græsklædte enge. Nogle vil være tørre. Andre fugtige, hvor der er naturlige lavninger.

Engarealerne kan hegnes og afgræsses for at holde plantevæksten nede. Dyrene og hjemmehørende urter vil være med til at skabe oplevelser og mere biodiversitet.

SKOVHAVE

Ved Dam Holme etableres en skovhave med forskellige frugttræer, bærbuske og urter. Skovhaven skaber en visuel skærm ud mod vejen og giver samtidig rekreativ værdi til beboerne i Landskabsbyen.

EKSISTERENDE SKOV

I den eksisterende skov i Den Grønne Fletning er der spor af bl.a. ræve, rådyr og flagspætter. Stenbunker og ældre træer, som er gået ud, bidrager til at understøtte et varieret dyre- og planteliv.

Driften skal understøtte biodiversiteten, så skoven fremstår urørt, og de økologiske processer sættes fri. En boardwalk og en shelterplads kan gøre det muligt at komme ud i den urørte skov og overnatte. Gamle, døde træer får, så vidt muligt, lov til at blive stående til gavn for dyrelivet.

STENLØSE Å OG ENGEN

Stenløse Å afgrænser masterplanen mod øst. Vest for åen ligger et engområde og små søer. Både åen, engområdet og søerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der skal udlægges stier, som giver adgang til naturområdet omkring Stenløse Å, i det omfang, det kan ske, uden at det skader åen, engen og søen.

DEN BLÅ KORRIDOR

Ved at udnytte de naturlige strømningsveje for regnvandet, skabes et nyt landskab på tværs af Landskabsbyen - en blå korridor, som forbinder engene i Den Grønne Fletning.

Hvor den blå korridor krydser Bygaden, samles regnvandet fra bydelen, før det ledes videre ud i Den Grønne Fletning. Her opføres et aktivitetshus for alle beboere i Landskabsbyen.

DEN GRØNNE KORRIDOR

Den grønne korridor er en grøn, landskabelig forbindelse gennem landskabsbyen, som adskiller landskabsbyens nordlige og sydlige del. Korridoren iscenesætter et kig ud i det omkringliggende ådalslandskab og skaber samtidig et naturligt ophold i bygadens forløb.

GRØNT I BYEN OG VILD NATUR

Den Grønne Fletning og udearealerne i Landskabsbyen får forskellig udformning og aktiviteter. Der skal også være forskel på udtrykket.

Nogle områder skal fremstå som natur - andre mere kultiverede. Udtrykket hænger sammen med, hvor intensivt områderne benyttes og plejes.

URBAN KARAKTER (KULTURPRÆG)

De mest benyttede arealer med ophold og aktivitet får et mere kultiveret præg. Her er plejeniveauet højest. Belægninger og inventar bør have en tydelig bymæssig karakter.

Gadetræer skal understrege vejenes forløb. Hække bruges til at markere zoner og overgange. Fritstående træer giver karakter til gårdrum og torve. Beplantningen skal være frodig, varieret og vise årstidernes skiften. Der er aktiviteter af mere urban karakter.

OVERGANGE (KULTUR- OG NATURPRÆG)

I de grønne kiler og i mødet mellem private haver og Den Grønne Fletning skal der være en naturlig overgang mellem kulturpræg og naturpræg. Plejeniveauet afpasses efter brugen med vægt på det naturligt selvgroede.

Beplantningen kan f.eks. være enge og uklippede hække, der giver læ eller føde og levesteder for dyr.

VARIERET OG ROBUST (NATURPRÆG)

Den Grønne Fletning skal have naturpræg, og artsrigdommen skal understøttes. Stier og inventar bør udføres i naturlige, robuste materialer, som ældes smukt. Det kan f.eks. være grus, natursten og danske træsorter.

Beplantning skal skabe sammenhæng til det omkringliggende ådalslandskab og fremstå naturlig med stor variation af urter, græs, buske og træer. Landskabet skal være tilgængeligt, og der skabes mulighed for at opleve naturen på tæt hold.

HOVEDPRINCIPPER FOR GRØNNE TRÆK

- Der skal være udsigt fra Landskabsbyen, og naturen skal trækkes ind i bydelen.
- I Den Grønne Fletning skal jord fra byggeriet og regnvand bruges til at skabe et varieret landskab med plads til natur og rekreative aktiviteter.
- Den Grønne Fletning skal være offentligt tilgængelig. Området udvikles i etaper i takt med udbygningen af Landskabsbyen.
- Der skal vælges inventar, belægninger og beplantning, som passer til udtrykkene natur-, natur/kultur- og kulturpræg.
- Der bør vælges hjemmehørende plantearter, som medvirker til at øge biodiversiteten.

”*Vi skal skabe levende og aktive byer. Det kommer især til udtryk i vores byrum og grønne områder, som skal være vedkommende, anvendelige og tilgængelige for alle – både til fysisk aktivitet, leg og fællesskab, men også til rekreation og ro. Fra kommuneplanens afsnit om byrum, bynatur og grønne områder.*”



Signaturforklaring, grøn struktur (nord til højre)

- Kulturpræg: Private haver, gårdrum og gader (højt plejeniveau)
- Kultur/natur-præg: Kiler, aktivitetspunkter i den grønne fletning og overgange mellem privatehaver og Den grønne fletning (middel plejeniveau)
- Naturpræg: Den grønne fletning (lavt plejeniveau)





N

Skovplantning

Udsigtspunkt

Bakke af jord fra byggeriet

Amfi-scene

Skovplantning

Hulebyggeri

Dam Holme

Eng

Skovhave

Skovlegeplads

Naturformidling

Amaliestien

Skovhave

Blå korridor

Eks. sø

Stationsby

Grøn korridor

Legeplads

Bydelstov

Bakketop

Eng

Kælkebakke

Eksisterende skov

Boardwalks

shelter

Udsigtsbænke

Forbindelse til sydlig del af den grønne fletning

Dige

Eng

Stenløse Å

Eks. engområde

Til højre: Eksempler på, hvordan naturen kan plejes i Den Grønne Fletning ved hjælp af dyrehold, og hvordan der kan skiltes.

Nedenfor: En del af Den Grønne Fletning kan plejes som eng. Den bliver levested for dyr og giver oplevelser for beboerne.



Til venstre og ovenfor: En del af Den Grønne Fletning kan f.eks. bruges til naturlegeplads og amfi-scene.



Ovenfor: Arealer til bortledning af regnvand kan indrettes til hyggelige steder at sætte sig.

Nedenfor: Siddepladser ved kanten af en vandrede, som de kan komme til at se ud i Landskabsbyen.

Nederst: Eksempel på udformning af bydelstorvet ved Bygaden.



BALANCE I LANDSKABSBYEN

REGNVAND SOM KVALITET

Klimaforandringer medfører mere regn i Danmark. Regnvandsafledning kan være en udfordring, men i Landskabsbyen skal vandet være en kvalitet, som bruges til at skabe naturmæssig og rekreativ værdi.

Regnvandet skal være et synligt element til at skabe forskellige rekreative oplevelser ved boligen, i gårdrummet og langs Bygaden. I Den Grønne Fletning skal vandet i grøfter, damme og bassiner bruges til at skabe nye naturværdier.

JORD SOM KVALITET

I Landskabsbyen ses jord, der er til overs fra byggeriet, som en kvalitet. Den bruges til at skabe et dige omkring et skybrudsbassin og til at skabe et bakkelandskab i Den Grønne Fletning.

Når der bygges og anlægges veje og parkeringspladser i Landskabsbyen, forventes omkring 70.000 m³ jord fra byggeriet.

GRØNNE TAGE IKKE NOK

I overensstemmelse med Egedal Kommunes krav vil tagene i Landskabsbyen delvist blive beplantet, så tagene kan medvirke til at udnytte og forsinke regnvandet.

Grønne tage er dog ikke nok. Landsbyen udformes, så regnvandet ikke medfører oversvømmelser af bygninger og anlæg - både til hverdag og i forbindelse med 100-årshændelser.

BEFÆSTELSESGRAD OG BASSINER

I et kommende tillæg til spildevandsplanen vil Egedal Kommune fastsætte en maksimal befæstelsesgrad på 60 % for Landskabsbyen. Befæstelsesgraden vil begrænse omfanget af belagte flader, så der er mulighed for nedsivning af regnvand.

Den del af regnvandet, som ikke nedsives, ledes fra gårdrum, torve og veje via et sammenhængende system af rør, grøfter, regnvandsbede og damme, hvor vandet nedsiver. Systemet udnytter terrænets naturlige fald. Ved skybrud, der overstiger serviceniveauet på 5 år, ledes vandet til skybrudsbassinet i Den Grønne Fletning, hvorfra det nedsives.

SPILDEVAND OG REGNVAND

Spildevand og regnvand adskilles i byudviklingsområdet nord for Egedal Station. Spildevandet skal ledes væk i kloakkerne, mens regnvand fra tage, veje og andre overflader afledes lokalt.

Bassiner til nedsivning af regnvand etableres med forbassiner, hvorfra vandet ledes til nedsivningsbassiner med filterjord, der renser regnvandet før nedsivning til grundvandet.

BEVARING AF BEPLANTNING

Naturområderne omkring Stenløse Å bevares, som de er. Den eksisterende skov og bevoksninger bevares, så vidt det er muligt, når der opføres bebyggelse i Landskabsbyen og etableres regnvandsbassiner

BIODIVERSITET FRA STARTEN

Det meste af masterplanens område er præget af monokulturel landbrugsdrift uden megen biodiversitet. Det er hensigten at øge artsrigdommen i området.

Når området skal gøres klar til bebyggelse og veje, flyttes store mængder jord. Der skal etableres regnvandsafledning og arealer til nedsivning. Her er det muligt at variere terrænet og skabe forskellige typer landskabskarakter og levesteder for dyr og planter.

LAD FRØENE SPIRE

Den eksisterende frøbank i jorden aktiveres forskelligt, alt efter terrænets udformning, sammensætning og orientering.

I løbet af få måneder vil en- og flerårige karakterurter spire frem og danne et helt nyt landskab. På fladt terræn vil vegetationen have lettere ved at etablere sig. På stejle skrånninger vil der være mere erosion og dermed mindre plantevækst.

FORSKELLIGE LEVESTEDER

Vekslende terrænformer i Den Grønne Fletning vil skabe grobund for et varieret vegetationsdække og dermed mange forskellige levesteder for dyr og insekter.

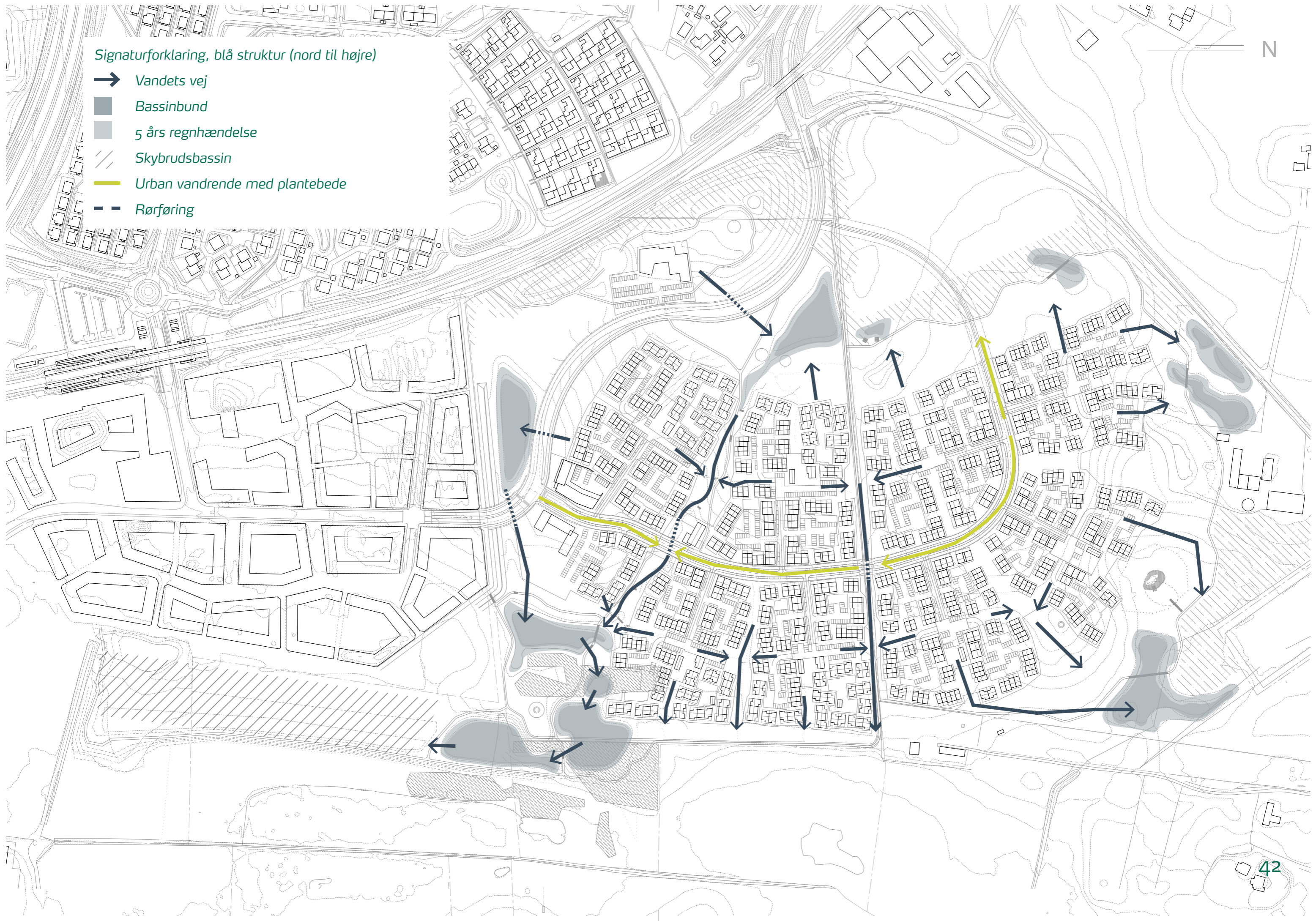
Nogle bakkeskrånninger vil få masser af sollys. Andre ligge i skygge. Der vil være tørre og fugtige arealer, som skaber forskellige mikroklimaer, der tiltrækker hver sin sammensætning af dyreliv.

HOVEDPRINCIPPER FOR BALANCE

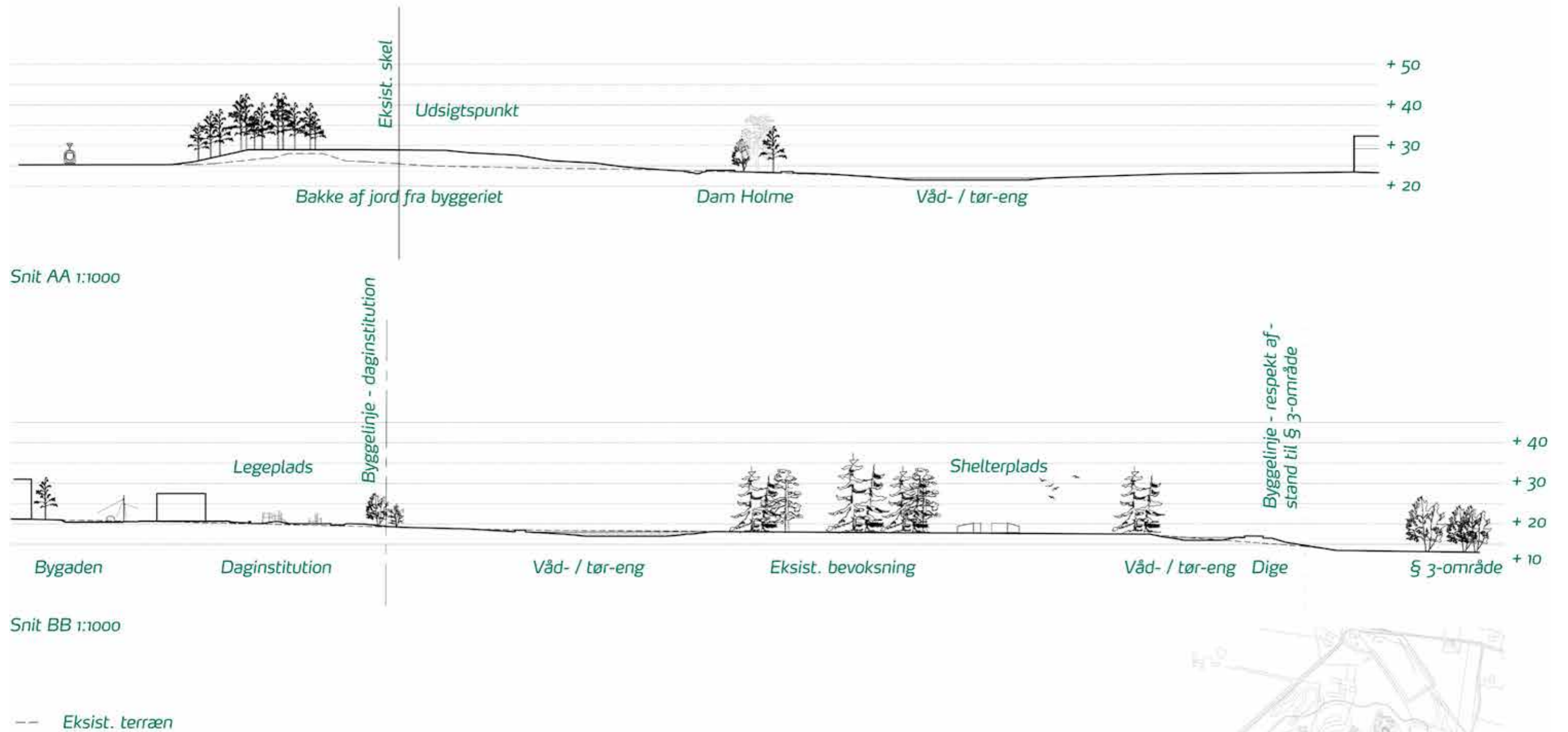
- Regnvand og jord fra byggeriet skal udnyttes som kvaliteter, der skaber landskabelig variation og nye naturmæssige og rekreative kvaliteter.
- Der skal etableres skybrudsbassin i Den Grønne Fletning, som kan rumme regnvand fra både Landskabsbyen og dele af Stationsområdet.
- Jordbalance skal tilstræbes, så jord ikke skal bortkøres men istedet udnyttes som en kvalitet i landskabet. Jord fra byggeriet bruges først til at etablere et dige ved skybrudsbassinet i Den Grønne Fletning. Senere bruges jorden til at skabe landskabelig variation.
- Nogle af tagene i Landskabsbyen skal udføres som grønne tage.
- Landskabsbyens befæstelsesgrad fastsættes til 60 %, så behovet for afledning til Den Grønne Fletning begrænses.
- Biodiversitet i Den Grønne Fletning skal øges. Det kan ske ved at skabe en større landskabelig variation og drifte området forskelligt.

Signaturforklaring, blå struktur (nord til højre)

- Vandets vej
- Bassinbund
- 5 års regnhændelse
- /// Skybrudsbassin
- Urban vandrende med plantebede
- - - Rørføring



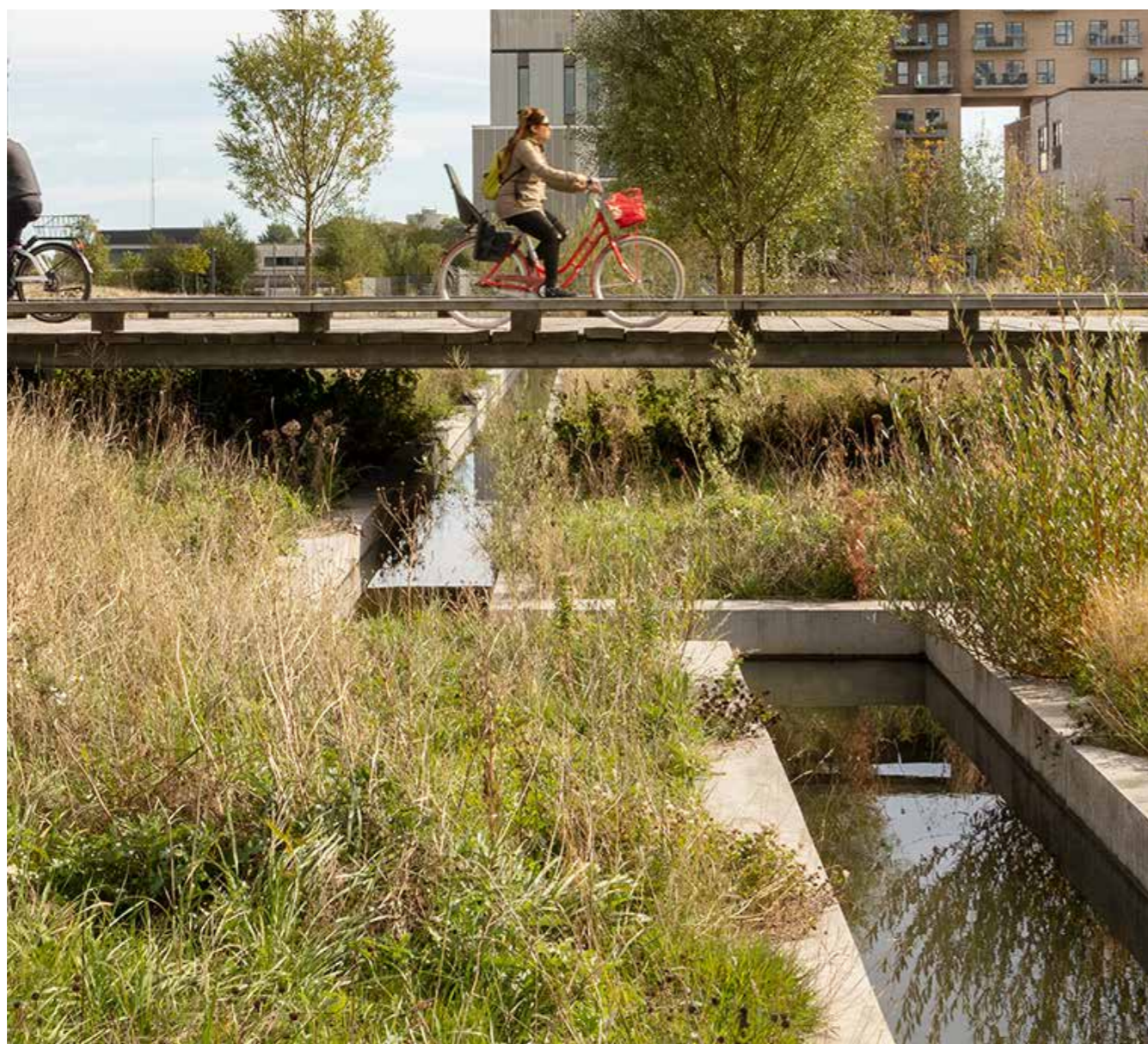
N



To snit gennem Den Grønne Fletning og Landskabsbyen. Øverst ses et snit gennem bakkerne ved S-banen og Dam Holme. Nederst ses et snit gennem Landskabsbyen og naturområdet ved Stenløse Å. Stiplede linjer viser eksisterende terræn.



To billeder til højre: Åbne vandrender i Landskabsbyen gør vandet synligt og giver oplevelser og kvalitet.



Til venstre: Et eksempel på, hvordan mødet mellem Bygaden og Den Blå Korridor på bydelstorvet kan udformes.

Nedenfor til højre: Regnvandsbassin, som det kan komme til at se ud i Den Grønne Fletning.



” Vi skal udvikle en by i balance, hvor vi bor og agerer med en forståelse for, hvordan vi i hverdagen kan medvirke til at skabe et bæredygtigt samfund, der balancerer socialt, økonomisk, miljømæssigt og teknisk. Vi skal udvikle Landskabsbyen, så den sammen med Den Grønne Fletning bidrager til en højere biodiversitet. Fra visionen i konkurrenceprogrammet.

MILJØFORHOLD

MASTERPLANEN MILJØVURDERET

I forbindelse med udarbejdelsen af masterplanen er planen blevet miljøvurderet efter reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljøvurderingens konklusioner vedrørende miljøpåvirkningen bygger på en række betingelser for at udnytte masterplanens område til byudvikling.

BIOLOGISK MANGFOLDIGHED

Der er indenfor planområdet konstateret hulheder og sprækker i nogle af træerne i de bevoksede områder mod øst, som potentielt kan udgøre dagrasteområder for flagermus.

Samtlige af de syv arter af flagermus, som i forbindelse med feltundersøgelserne er registrerede inden for masterplanens område, er udbredte over store dele af Danmark og ingen af arterne er kategoriseret som LC eller derover.

Træerne i de bevoksede områder mod øst bibeholdes så vidt muligt. Såfremt der opstår behov for fældning af træer, foretages der en vurdering af træernes egnethed for flagermus, og fældning foretages - jf. artfredningsbekendtgørelsen - udelukkende mellem d. 1. september og 31. oktober, hvormed fældningen ikke medfører en påvirkning af flagermusbestanden inden for og i umiddelbar nærhed af planområdet.

Grøn frø, skovhullæbe og andre fredede og beskyttede arter holder til inden for masterplanens område, men udelukkende i den del af området, som er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, og hvor Den Grønne Fletning skal være.

Arealerne langs Stenløse Å er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen. Her må der ikke ske en

forringelse af forholdene, og den økologiske forbindelse må ikke skæres over. Den økologiske forbindelse består hovedsageligt af § 3-områder.

§ 3-udpegningen betyder, at tilstanden af områderne ikke må ændres. Ved at udelukke placering af ny bebyggelse og større anlæg inden for områderne eller tæt på dem sikres mod tilstandsændringer. Samtidig fastholdes den økologiske forbindelse og beskyttelsen af padder og planter.

BEFOLKNING

Landskabsbyen kommer til at ligge stationsnært, og masterplanen skal bidrage til en adfærd, hvor flere anvender kollektive transportmidler.

Det er vigtigt, at der etableres et sammenhængende system for de bløde trafikanter, der giver nem adgang til Egedal Station, butikker, skole og natur og rekreation i Den Grønne Fletning.

Den nye bebyggelse i Landskabsbyen kommer til at ligge så tilpas langt fra de omkringliggende bydele og med Den Grønne Fletning imellem, at indbliksgener er begrænset bydelene imellem.

Der kan tages højde for indbliksgener mellem boliger i selve Landskabsbyen, når den konkrete placering af bebyggelse og vinduer og altaner på den enkelte bygning fastlægges. Derudover kan træer og anden beplantning medvirke til at mindske eventuelle gener.

MENNESKERS SUNDHED

Umiddelbart vest for masterplanens område ligger S-banen til Frederikssund. Et stykke sydvest for området ligger Frederikssundsvej. Både S-banen og Frederikssundsvej fremgår af Miljøstyrelsens støjkortlægning.

Boliger og andre støjfølsomme anvendelser samt rekreative områder må ikke støjbelastes mere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB (trafikstøj) og 64 dB (jernbanestøj). Hverken jernbanen eller Frederikssundsvej medfører så meget støj, at der er behov for afskærmning.

Boliger og andre støjfølsomme anvendelser placeres med en afstand til Dam Holme og Bygaden, som sikrer, at støjgrænseværdierne overholdes. Ved daginstitutionen kan der etableres støjafskærmning.

Udviklingen af Landskabsbyen vil medføre mere trafik i området. De mange stier til fodgængere og cyklister inden for masterplanens område sikrer gode forbindelser for de bløde trafikanter og mindsker risikoen for færdselsuheld.

JORDBUND

Den vestlige del af masterplanens område er områdeklassificeret, som er en generel klassifikation af grunde i byzone som lettere forurenede.

Flytning af jord fra områdeklassificerede arealer skal anmeldes til kommunen. Overfladeprøver udtaget i området indikerer dog, at jorden er ren. Masterplanens område er ikke yderligere forureningskortlagt.

To arealer henholdsvis nord og syd for masterplanens område er kortlagt som forurenede. De kortlagte arealer grænser op til Den Grønne Fletning. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejdet og byggeriet i planområdet konstateres kraftige jordforureninger, afværger de tilstrækkeligt til, at de ikke udgør en risiko for mennesker og miljø.

JORDAREALER

Masterplanens område består af Landskabsbyen og Den Grønne Fletning. Landskabsbyen skal være en åben, grøn bydel med en lav bebyggelsesprocent i sammenligning med Stationsområdet. Den Grønne Fletning skal være et grønt, rekreativt landskab, som fremstår uden bebyggelse.

Under anlægsfasen vil der blive stillet krav til indretning af byggepladser, som bl.a. sikrer beskyttelse af § 3-områder og de kommende beboere.

VAND

Regnvand, som ikke nedsives lokalt i Landskabsbyen, ledes til bassiner i Den Grønne Fletning, hvor det fordampes eller nedsiver.

Bassinerne etableres med filtermuld, som sikrer, at regnvandet renses for metaller og miljøfremmede stoffer inden nedsivning.

Regnvandet bliver inden for masterplanens område. Derfor vurderes det, at masterplanen ikke vil påvirke vanddannelsen i området - herunder grundvandet og drikkevandet.

KLIMATISKE FAKTORER

Stenløse Å er hydraulisk belastet. Egedal Kommune har udpeget arealer inden for masterplanens område, hvor der er risiko for oversvømmelse.

Regnvandet skal som udgangspunkt nedsives i Landskabsbyen. I forbindelse med udarbejdelsen af masterplanen er der foretaget forsøg, som viser, at den sydlige del af område er velegnet til nedsivning.

Den del af regnvandet, som ikke kan nedsives i selve Landskabsbyen, ledes til regnvandsbassiner i Den Grønne Fletning. I forbindelse med skybrud ledes vandet fra

bassinerne i Den Grønne Fletning til et skybrudsbassin ved Stenløse Å. Bassinet etableres uden nødoverløb til Stenløse Å.

Landskabsbyen udformes, så regnvand ikke medfører oversvømmelser af bygninger og sårbare anlæg i forbindelse med hverdagsregn og 100 års-hændelser.

Den konkrete placering af bebyggelse i Landskabsbyen og brug af beplantning kan medvirke til at begrænse gener, forbundet med blæst.

Lige passager i Landskabsbyen, som kan give vindpassager, forventes at blive begrænsede takket være de landskabelige forhold. Beplantning i Den Grønne Fletning kan også medvirke til at begrænse vindpåvirkningen af bydelen.

I forbindelse med udarbejdelsen af masterplanen er der lavet skyggediagrammer, der viser skyggepåvirkningen fra den kommende bebyggelse i Landskabsbyen.

Diagrammerne viser, at bebyggelsen vil kaste skygger på både udendørs opholdsarealer inden for masterplanens område og på arealer uden for området om vinteren - dog kun i en begrænset del af dagen.

Forår, sommer og efterår vil bebyggelsen kaste skygger på dele af de udendørs opholdsarealer inden for området. Skyggepåvirkningen vil være begrænset til en del af dagen. Det vil kun være omgivelserne nærmest bygninger, som ligger i skygge.

LANDSKAB

Der skal være en tæt sammenhæng mellem Landskabsbyen og Den Grønne Fletning. Landskabsbyens lave bebyggelsesprocent sikrer, at bydelen fremstår åben mod omgivelserne. For at styrke dette indtryk, skal bygningerne langs Bygaden være højst, mens eta-geantallet trappes ned mod Den Grønne Fletning.

”*Det er vores ambition, at nyt byggeri og anlæg skal bidrage til at gøre vores byer bedre og vi skal sikre, at de kan holde i mange år. Derfor har vi fokus på robusthed og bæredygtighed i byudviklingen. Fra kommuneplanens afsnit om materialer og genanvendelse.*”

Den Grønne Fletning skal være grøn og udnyttes til forskellige rekreative faciliteter. Derfor skal infrastruktur-anlæg i fletningen begrænses mest muligt. Jord, som er til overs fra byggeri i Landskabsbyen, skal bruges til at skabe kapacitet til opbevaring af regnvand i Den Grønne Fletning, når der er skybrud. Jorden skal også bruges til at skabe et mere varieret, rekreativt landskab langs S-banen.

KULTURARV

Masterplanens område er ikke udpeget som et område med kulturhistorisk bevaringsværdi. Der er registreret seks fortidsminder inden for området, men ingen af dem er fredede. Der er foretaget arkæologiske prøvegravninger i området.

RESSOURCEEFFEKTIVITET

Landskabsbyen ligger inden for et område, som kan forsynes med fjernvarme. Fjernvarme er en miljøvenlig varmekilde med forholdsvis lav CO₂-udledning. Derfor skal det tilstræbes, at Landskabsbyen forsynes med fjernvarme.

Landskabsbyens CO₂-udledning kan begrænses, fordi bydelen ligger stationsnært, og beboernes brug af S-tog kan fremmes. Gode forbindelser for cyklister og nem adgang til Egedal Station er derfor vigtigt.

HOVEDPRINCIPPER FOR MILJØ

- Ny bebyggelse samt nye stier og større anlæg skal placeres minimum 25 meter fra § 3-beskyttede naturområder.
- Gode forbindelser for cyklister og nem adgang til stationen skal bidrage til at begrænse Landskabsbyens CO₂-udledning.
- Placering og afgrænsning af Landskabsbyen skal overvejende følge udpegningen i masterplanen med den afstand til naboerne, som vises på strukturkortene.
- Indbliksgener i Landskabsbyen skal begrænses ved at bebyggelsen, vinduespartier og altaner placeres med hensyn hertil. Derudover skal brug af beplantning være med til at begrænse indkigsgener.
- Der må ikke planlægges for boliger, rekreative områder eller andre støjfølsomme anvendelser inden for masterplanens område, hvor støjniveauet overstiger 58 dB (trafikstøj) og 64 dB (jernbanestøj), medmindre der kan etableres støjafskærmning, som sænker støjbelastningen tilstrækkeligt.
- Forurenede jord skal håndteres efter reglerne i jordforureningsloven.
- Under anlægsfasen skal byggepladser indrettes med ikke-forurenede materialer og god afstand til § 3-områder. Byggepladstrafik skal afvikles med bløde trafikanters sikkerhed for øje.
- Regnvand nedsives lokalt i masterplanens område. Dels inden for selve Landskabsbyen, dels i regnvandsbassiner og skybrudsbassin i Den Grønne Fletning.
- Vindpåvirkningen inden for Landskabsbyen begrænses ved bebyggelsernes placering, ved brug af beplantning og ved at undgå lige passager, så vidt muligt.
- Bebyggelsesprocenten inden for Landskabsbyen må ikke overstige 50. Byggeri og anlæg inden for Den Grønne Fletning skal være begrænset og nødvendigt i forhold til områdets drift og rekreative anvendelse.
- Ved den kommende lokalplanlægning for bebyggelse i Landskabsbyen skal det tilstræbes at begrænse skyggegener inden for bydelen mest muligt.
- Bebyggelsen i Landskabsbyen skal være højest langs Bygaden. Bebyggeshøjderne skal trappes ned ud mod Den Grønne Fletning.
- Der må ikke anlægges veje i Den Grønne Fletning bortset fra Dam Holme, Bygaden, boligstræderne i Landskabsbyen og vejen til et nyt byggeri til kirkeformål.
- Jord fra byggeri i Landskabsbyen skal bruges til at modellere landskabet i Den Grønne Fletning, så arealerne nærmest Stenløse Å kan udnyttes som skybrudsbassin, og arealerne nærmest S-banen til rekreativt bakkelandskab.
- ROMU skal orienteres om fund af fortidsminder.
- Landskabsbyen skal om muligt tilsluttes fjernvarmeforsyning.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE - MILJØVURDERING AF MASTERPLAN FOR LANDSKABSBYEN

INDLEDNING

Jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 skal der bl.a. udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2. Det kommende projekt inden for masterplansområdet, er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2.

På baggrund af planens karakteristika kan det ikke udelukkes, at planen kan medføre en væsentlig påvirkning af miljøet og således vurderes den at være omfattet af miljøvurderingspligt, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1.

Kommende masterplan er ikke omfattet af planloven, men skal benyttes som udgangspunkt for den videre planlægning af Landskabsbyen i Egedal og miljøvurderingen skal derfor følge de retningslinjer, som er fastlagt i miljøvurderingsloven.

På den baggrund har Egedal Kommune gennemført en miljøvurdering af forslag til masterplan for Landskabsbyen. Der er udarbejdet et miljørapport, som vurderer masterplanens sandsynlige væsentlige påvirkning af miljøet.

Forud for udarbejdelse af miljørapporten er der gennemført en afgrænsning af miljøfaktorer. Afgrænsningen har været sendt i høring hos berørte myndigheder og interessenter.

Jf. § 13 i miljøvurderingsloven skal myndigheden ved den endelige vedtagelse af planen inddrage miljørapporten, hvor også udtalelser fra de berørte myndigheder og offentligheden er medtaget. Myndigheden skal udarbejde en sammenfattende redegørelse for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.
- Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været undersøgt i miljørapporten.
- Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

INTEGRATION AF MILJØHENSYN

Miljørapporter skal udarbejdes med udgangspunkt i det pågældende planniveau og skal være detaljerede nok til at belyse, hvilke miljøaspekter der er relevant at tage hensyn til som en del af det samlede beslutningsgrundlag. Miljøvurderingen er afgrænset til miljøfaktorer, som er vurderet særligt miljømæssigt væsentlige.

De i afgrænsningsnotatet identificerede miljøfaktorer, som indgik i miljørapport til forslag til masterplan for Landskabsbyen fremgår af tabellen herunder. Hertil blev de kumulative forhold miljøvurderet.

MILJØFAKTOR
Biologisk mangfoldighed
Biotoper og habitater
Økologisk forbindelse
§ 3- beskyttet arealer og bilag IV-arter
Befolkning
Tilgængelighed
Indkigsgener
Menneskers sundhed (individet)
Støj (trafik og jernbane)
Trafiksikkerhed
Jordbund
Jordforurening
Jordarealer
Arealforbrug
Byggeplads
Vand
Grundvand og drikkevand
Klimatiske faktorer
Nedbør og oversvømmelsesrisici
Vindforhold
Sol- og skyggepåvirkninger
Landskab
Visuel påvirkning
Fysisk påvirkning
Kulturarv
Ressourceeffektivitet
Vandforbrug
Energiforbrug

Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udviklingen af masterplanen, således har miljøvurderingen haft mulighed for at påvirke masterplanen. På den baggrund er miljøhensyn løbende blevet integreret i masterplanen.

MILJØRAPPORTEN OG OFFENTLIGHEDSFASEN

Forslag til masterplan for Landskabsbyen samt tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden 5. juli til 30. august 2023. I høringsperioden er der indkommet 15 høringssvar til masterplanen og tre høringssvar til miljøvurderingen. De tre høringssvar til miljøvurderingen er enslydende med tre af høringssvarene til masterplanen.

De indkomne høringssvar til hhv. masterplan samt tilhørende miljørapport omhandler følgende miljøfaktorer:

- Biologisk mangfoldighed.
- Menneskers sundhed.
- Vand.
- Klimatiske faktorer.
- Landskab.
- Kulturarv.

Hertil omfatter høringssvarene ændringsforslag til masterplanen og påvirkning af omkringliggende områder.

Administrationens bemærkninger og anbefalinger, på baggrund af høringssvarene, findes i Hvidbog vedr. forslag til masterplan for Landskabsbyen, bilag 1.

Høringssvarene vurderes ikke at medføre ændringer i miljørapportens vurderinger af miljøfaktorernes påvirkning af miljøet. Imidlertid har enkelte høringssvar medført æn-

dringer ift. behov for overvågningsprogram for trafik samt ændringer vedr. håndteringen byggepladstrafikken ift. begrænsning af støjpåvirkningen i anlægsfasen.

Høringssvarene til de øvrige miljøfaktorer herunder, Biologisk mangfoldighed, Vand, Klimatiske faktorer, Landskab og Kulturarv vurderes ikke at medføre ændringer i hhv. overvågningsprogrammer, påtænkte foranstaltninger eller miljøvurderingen af forslag til masterplan for Landskabsbyen.

ALTERNATIVER

Undersøgte alternativer

Forslag til masterplan for Landskabsbyen omfatter et samlet areal på ca. 580.000 m², hvor der jf. rammelokalplan 20 kan rummes en bebyggelse på op til 176.000 etm². Omdannelsen af det eksisterende natur- og landbrugsområde i planområdet vil blive udført i etaper. Hertil omfatter forslag til masterplanen for Landskabsbyen en overordnet strategi for anvendelsen af udeområderne, herunder med fokus på; infrastrukturen og naturen. Endvidere indbefatter planen retningslinjer for håndteringen af regnvand og klimatilpasning således, at der tages højde for hhv. normal regn og skybrudssituationer.

Udviklingen af forslag til masterplan er ved løbende dialog mellem bygherre og Egedal Kommune blevet rettet til. Således er det sikret, at alle krav og visioner for planområdet er blevet overholdt og det vurderes usandsynligt, at forslag til masterplan for

Landskabsbyen ændres i et omfang, der skaber nye alternativer til udviklingen af området.

Fravalgte alternativer

Ifm. den indledende planlægning af Landskabsbyen og Dam Holme, var Dam Holmes vejtracé placeret igennem boligområdet således, at facaderne langs Dam Holme ville blive støjbelastet over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj på 58 dB. For at kunne dæmpe trafikstøjen tilstrækkeligt skulle bebyggelsen enten rykkes længere væk fra Dam Holme eller der skulle etableres støjskærme. Projekteringsmæssigt var det ikke muligt at rykke bebyggelsen tilstrækkeligt langt væk fra Dam Holme til at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Etablering af støjskærme vurderes i praksis ikke at være en holdbar løsning, da skærmene med al sandsynlighed vil være til større gene end gavn for beboerne, idet skærmene kan medføre risiko for u hensigtsmæssige akustiske forhold mellem bebyggelsen og støjskærmene samt øget skyggepåvirkning. Hertil vil etablering af støjskærme langs med Dam Holme være i strid med de overordnede landskabelige principper for Landskabsbyen.

På baggrund af ovenstående vurderedes det, at placeringen af Dam Holmes vejtracé igennem boligområdet i den indledende planlægning ikke var en reel mulighed, hvorfor alternativet blev fravalgt.

På den baggrund blev en ny placering af Dam Holme valgt, som blev behandlet i miljøvurderingen, der sikrer, at de vejledende støjgrænser for trafikstøj overholdes.

o-alternativet

o-alternativet (referencescenariet) er den sandsynlige udvikling, således ikke status quo, i planområdet, såfremt forslag til masterplanen for Landskabsbyen ikke vedtages. Realiseringen af o-alternativet betyder, at den eksisterende rammelokalplan for området er gældende. Såfremt bestemmelserne i rammelokalplanen skal realiseres, forudsætter det byggeretsgivende lokalplaner.

Til at vurdere masterplanens indvirkning på planområdet ud fra de udvalgte miljøforhold, blev o-alternativet anvendt til sammenligningsgrundlag. Dette gøres ved at beskrive områdets sandsynlige udvikling og miljøpåvirkning, såfremt forslag til masterplan for Landskabsbyen ikke vedtages og projektet således ikke realiseres.

Vurderingen af masterplanens påvirkning af miljøet er således en vurdering af forskellen mellem de eksisterende planforhold ved fuld udnyttelse af rammelokalplanen ift. forslag til masterplan for Landskabsbyen.

Forskellene og valg af alternativ

Forskellene mellem forslag til masterplan for Landskabsbyen og rammelokalplan 20 (o-alternativet) ses primært inden for planelementerne indkigsgener, arealforbrug, byggeplads, grundvand og drikkevand, ned-

bør og oversvømmelsesrisici, sol- og skygepåvirkninger og vandforbrug. Indenfor disse emner vurderes forslag til masterplan for Landskabsbyen generelt set at medføre en positiv konsekvens for miljøet sammenlignet med alternativet, rammelokalplan 20.

OVERVÅGNING

Jf. § 12, stk. 4 i miljøvurderingsloven skal miljørapporten indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige påvirkninger af miljøet.

Idet forslag til masterplan for Landskabsbyen er vurderet at medføre en væsentlig påvirkning af miljøet for hhv. støj og trafik-sikkerhed, er der således krav om beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedr. overvågning af de væsentlige påvirkninger af miljøet ved planens vedtagelse:

Støj

På daginstitutionens facade er der beregnet en støjbelastning over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på Lden 58 dB. Der skal således etableres støjafskærmning mod Dam Holme. Ifm. den kommende lokalplanlægning af området kan daginstitutionen rykkes tilstrækkeligt langt væk fra hhv. Dam Holme og bygaden således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi kan overholdes og der dermed ikke er behov for støjafskærmning.

Såfremt der etableres støjafskærmning mod Dam Holme ved daginstitutionen, vurderes det, at der ikke er behov for overvågning i

driftsfasen, da de vejledende støjgrænser således kan overholdes.

Imidlertid har høringssvar vedr. støj fra byggepladstrafikken medført, at administrationen anbefaler, at Dam Holme lukkes for gennemkørende trafik lige nord for Stationsområdet, så snart Dam Holmes forlængelse er forbundet med Ring Nord. Dette vurderes at reducere evt. støjpåvirkning af de eksisterende beboere langs med Dam Holme i Stationsområdet, hvormed der således ikke vurderes behov for overvågning af støjpåvirkningen fra byggepladstrafikken i anlægsfasen.

Tilføjelsen af tiltag vedr. omdirigeret byggeplads ift. støjpåvirkningen vurderes ikke at medføre behov for ændring i miljørapportens vurderinger af miljøfaktorens påvirkning af miljøet, hvormed støj fortsat vurderes at medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.

Trafik

Den øgede trafikmængde fra planområdet vurderes at medføre øgede forsinkelser. Hertil vil risikoen for uheld øges ifm. den øgede trafikmængde. For at reducere risikoen for uheld samt nedbringe de forventede kølængder, skal der implementeres afværgeforanstaltninger, f.eks. separate stisystemer og sikre krydsninger til de lette trafikanter samt regulering af trafiksignaler og justering af vejenes geometriske udformning.

Såfremt de kommende veje- og stisystemer anlægges med hensyntagen til ovenstående afværgeforanstaltninger, vurderes det, at der ikke er behov for overvågning.

Imidlertid har høringssvarene fra beboerne i Sperrestrup medført ændringer ift. behov for overvågningsprogram for trafik. På baggrund af bekymringerne fra beboerne i Sperrestrup vedr. risikoen for øget trafik gennem byen anbefaler administrationen, at der opstilles et overvågningsprogram for trafikken i Sperrestrup herunder med fokus på den gennemkørende trafik. Overvågningsprogrammet for den gennemkørende trafik i Sperrestrup bør bl.a. omfatte hastighedsmålinger og trafiktællinger før, under og efter udviklingen af Landskabsbyen. På baggrund af resultaterne fra overvågningen, bør de relevante tiltag implementeres.

Tilføjelsen af overvågningsprogram vedr. trafikken i Sperrestrup vurderes ikke at medføre behov for ændring i miljørapportens vurderinger af miljøfaktorens påvirkning af miljøet, hvormed trafik fortsat vurderes at medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.

BÆREDYGTIGHED

MASTERPLANENS BÆREDYGTIGHEDSTILTAG

Masterplanen indeholder en række bæredygtighedstiltag.

- Landskabsbyen opføres stationsnært med kort afstand til indkøb og daginstitution.
- Der skabes grundlag for fællesskaber mellem beboerne i bydelen.
- Der etableres en supercykelsti gennem masterplanens område. Den suppleres med et udbygget net af stier, som mindsker incitamentet til at køre i egen bil.
- Naturbeskyttelsesområder og økologisk korridor bevares.
- Der arbejdes med at fremme biodiversiteten.
- Der fastsættes en forholdsvist lav befæstelsesgrad, og regnvandet nedsives, afledes og udnyttes lokalt som en kvalitet.
- Der tilstræbes jordbalance inden for området ved at bruge jord til overs fra byggeriet lokalt.

Det er ønsket, at de bæredygtighedstiltag, som er beskrevet på de foregående sider, vil sikre, at der kan opnås DGNB Guld på bygnings- og forhåbenlig også på bydelsniveau.

INDUSTRIENS PENSION OG BÆREDYGTIGHED

Industriens Pension er bygherre og investor bag Landskabsbyen Syd. Det er vigtigt for pensionselskabet at bidrage til den grønne omstilling. Bygherre har tilkendegivet, at det er ambitionen, at nyopførte ejendomme skal bæredygtighedscertificeres efter DGNB-standarder. Industriens Pension har tilsluttet sig Rådet for Bæredygtigt Byggeri, som administrerer DGNB-certificeringen.

DGNB er en standard, der ser på bygningen som helhed og vurderer bygningens økonomiske, sociale, miljømæssige, tekniske og procesrelaterede bæredygtighed. I alt indgår 40 parametre i DGNB-bedømmelsen af bygningers bæredygtighed. Certificeringerne vil blive gennemført med et mål om at opnå de højeste kategorier: guld- eller platinkategorierne.

Også byområder kan DGNB-certificeres, og Industriens Pension vil tilstræbe i den videre planlægning af Landskabsbyen Syd, at bydelen får DGNB Guld-certificering.

DGNB for byområder består af en samling kriterier og herunder en række underkriterier, der tilsammen benyttes til at evaluere byområdet.

Kriterierne er inddelt i fem temaer: Proceskvalitet, Miljømæssig Kvalitet, Økonomisk Kvalitet, Sociokulturel og Funktionel kvalitet og Teknisk Kvalitet.

Udvikling af byområder tager typisk flere år. Derfor kan et byområde certificeres i tre faser, der afspejler byområdets udvikling. De tre faser er Plancertificering, Midtvejscertificering og Endelig Certificering. Alle tre faser forventes gennemført.



Stemmingsbillede med boliger ud mod det åbne landskab.

HVAD MENER DU?

Før det første spadestik i Landskabsbyen vil byrådet involvere borgerne i planlægningen af den nye bydel. Det sker i flere etaper. Der vil både være mulighed for at give sit besyv med, når det kommer til de store linjer, og når det kommer til de præcise bestemmelser i en lokalplan.

Mulighederne for at sige, hvad du mener fremgår her og viser på tidsplanen på næste side.

- 4.-13. maj 2022: Forslagene fra arkitektkonkurrencen blev præsenteret, og der var mulighed for at komme med bemærkninger.
- 5. juli-30. august 2023: Forslag til masterplan blev offentliggjort sammen med tilhørende miljøvurdering.
- April-maj 2024: Forslag til tillæg til kommuneplanen og lokalplan forventes offentliggjort.

VINDERPROJEKTET PRÆSENTERET

De tre forslag fra parallelopdraget om Landskabsbyen blev udstillet på rådhuset fra 4. til 13. maj 2022, og der blev holdt borgermøde den 9. maj.

Frem til 13. maj kunne borgerne komme med bemærkninger og forslag til Landskabsbyen og Vandkunstens vinderprojektet.

Borgernes bemærkninger blev taget med i arbejdet med at revidere vinderprojektet og udarbejde det forslag til en masterplan, som du sidder med nu.

FORSLAG TIL MASTERPLAN

Fra 5. juli til 30 august 2023 var forslag til masterplanen og den tilhørende miljøvurdering i offentlig høring. Der blev holdt borgermøde den 22. august.

Egedal Kommune modtog 17 høringssvar til masterplanen og miljøvurderingen.

På baggrund af høringssvarene vil Kommunen i forbindelse med det videre planlægningsarbejde se på følgende:

- Undersøge muligheder for at ændre kirkebyggeriets placering.
- Konkretisere indholdet i Den Grønne Fletning i den videre planlægning, med fokus på at give plads til både naturoplevelser og faciliteter udover det masterplanen foreslår (fx boldbaner, legepladser, hundeskov mv.), samt sikre visuel sammenhæng mellem Gl. Ølstykke og Landskabsbyen.
- Indarbejde en delt cykel- og gangsti langs Dam Holme samt bænke langs re-levante stier.
- Genoverveje behovet for fritidslokaler.

Høringssvarene har ikke medført ændringer i miljørapportens vurderinger af miljøfaktorernes påvirkning af miljøet.

Enkelte høringssvar medført ændringer ift. behov for overvågningsprogram for trafik samt ændringer vedr. håndteringen byggepladstrafikken ift. begrænsning af støjpåvirkningen i anlægsfasen. Se nærmere i afsnittet "Sammenfattende redegørelse - miljøvurdering af masterplan for Landskabsbyen".

KOMMUNEPLANTILLÆG OG LOKALPLAN

I forbindelse med den endelige vedtagelse af masterplanen har byrådet igangsat udarbejdelsen af forslag til tillæg til kommuneplanen og en lokalplan.

Forslagene forventes godkendt i byrådet i marts 2024. Herefter vil forslagene blive offentliggjort, så borgerne har mulighed for at stille spørgsmål og komme med

kommentarer.

Kommuneplantillægget kommer til at omfatte masterplanens område. Tillægget vil fastsætte de overordnede rammer for udviklingen af Landskabsbyen, Den Grønne Fletning og engområdet ved Stenløse Å. Tillægget vil bl.a. fastlægge, hvad områderne må bruges til, og hvor meget der må bygges.

Også den nye lokalplan vil omfatte masterplanområdet. Det bliver en rammelokalplan, der fastlægger de overordnede retningslinjer for udviklingen af Landskabsbyen og Den Grønne Fletning.

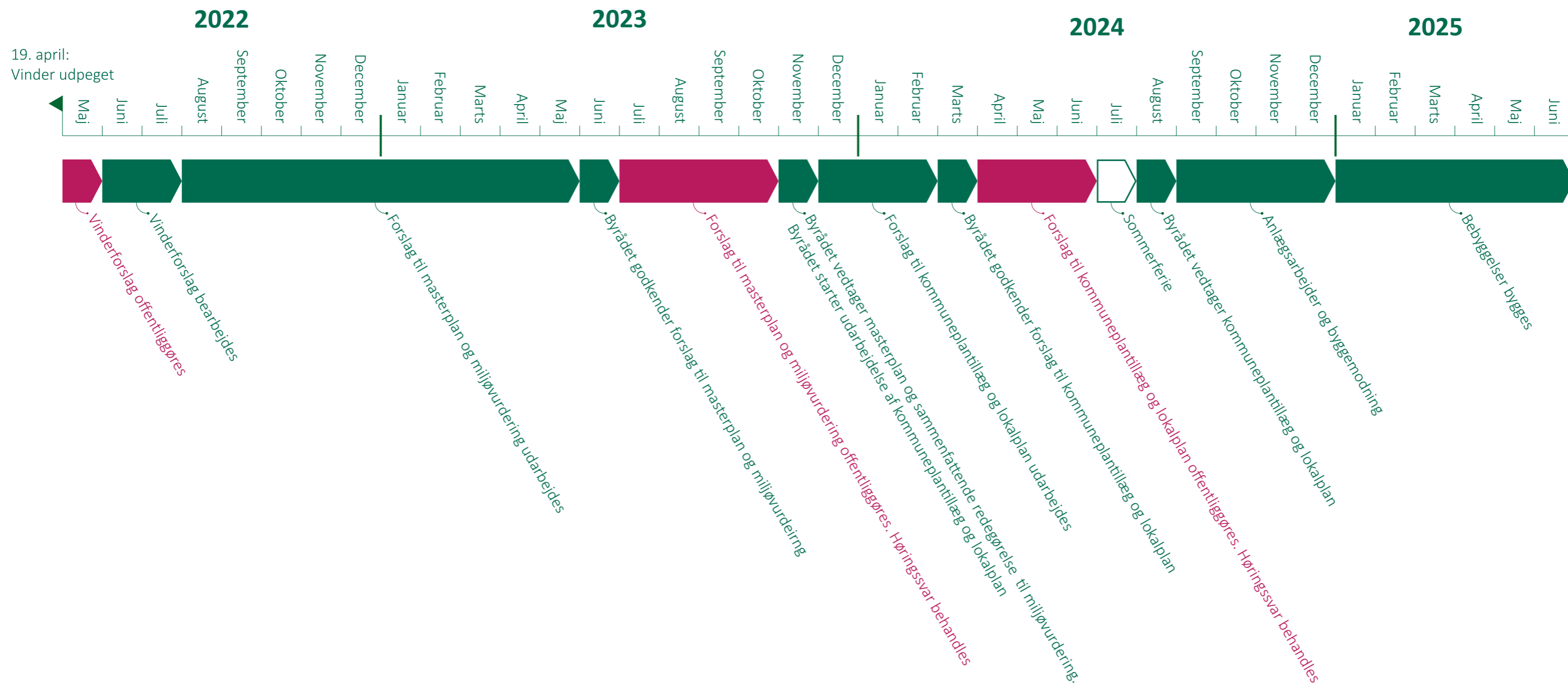
Rammelokalplanen bliver dog byggeretsgivende for Den Grønne Fletning, Dam Holmes udvidelse, en del af klyngerne i Landskabsbyen Syd, daginstitutionen, erhvervsområdet og byggeriet med kirkeformål.

Byggeretsgivende vil sige, at lokalplanens bestemmelser er så detaljerede, at det er muligt at opføre bebyggelse, når lokalplanen er vedtaget. Det kan f.eks. handle om at fastsætte bestemmelser for placering af veje og for udformning af bebyggelse.

EFTERFØLGENDE LOKALPLANER

På baggrund af den første lokalplan og byggeretsgivende bestemmelser for dele af Landskabsbyen Syd indhentes erfaringer, når nye bebyggelser er bygget og taget i brug.

Disse erfaringer kan bruges til at justere planen for Landskabsbyens udvikling, når der skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for resten af Landskabsbyen.



Den hurtigst mulige tidsplan for udarbejdelsen af plangrundlaget for Landskabsbyen. Den præcise tidsplan fastsættes af byrådet. Tidsplanen viser, hvornår borgerne involveres i planlægningen. Der tages forbehold for forskydninger i tidsplanen.



Egedal Kommune

Dronning Dagmars Vej 200

2650 Ølstykke