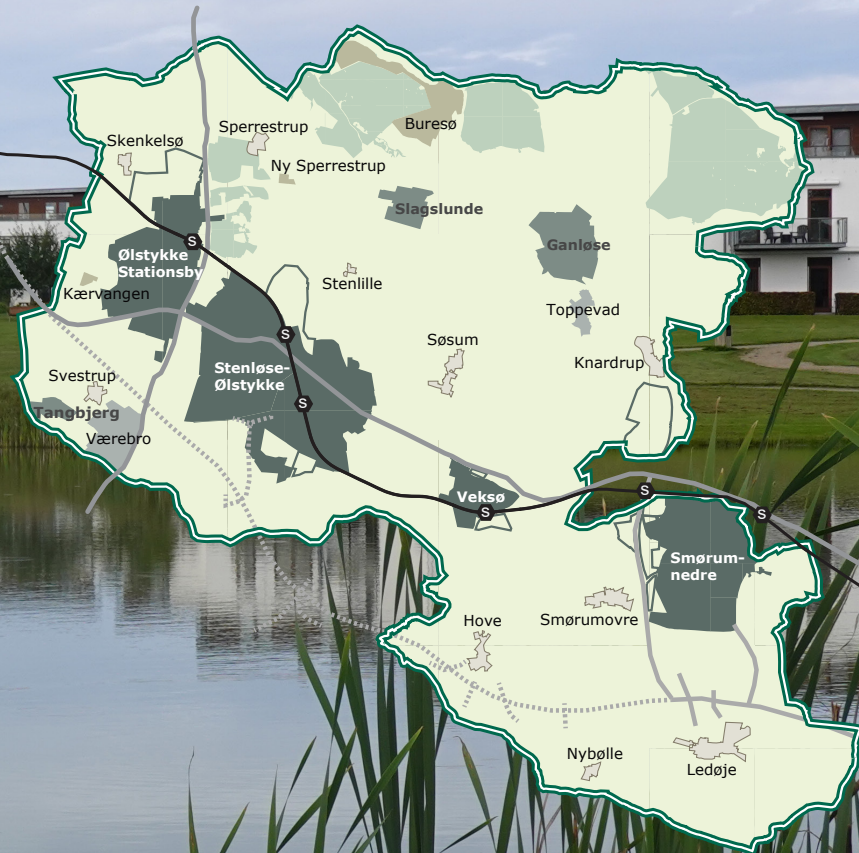


# Når vi bygger til verdens bedste hverdag



Kvalitet og bæredygtighed i Egedals byudvikling

**Egedal**  
Kommune

# Introduktion

Byrådet vil skabe verdens bedste hverdag for alle Egedals borgere. Det gælder bl.a. når vi byudvikler til nutidens og fremtidens generationer. Og det gælder både når kommunen bygger selv, og når vi går i dialog med de mange bygherrer, der i disse år gerne vil bygge i Egedal.

Byudvikling handler om udformningen af de bygninger og byrum, vi alle sammen ser på og lever i. Byudviklingen har således stor indflydelse på vores daglige liv. Fx om bygninger er rare at leve i og se på, om vi kan lide at opholde os på grønne arealer mellem bygningerne osv.

Samtidig har byudviklingen også en stor indflydelse på vores bidrag til at sikre større bæredygtighed – lokalt og globalt. Fx kan valget af steder, hvor vi bygger og måden vi bygger på have stor påvirkning af både det lokale miljø og det globale klima. På den baggrund er det rigtig vigtigt for Byrådet at arbejde for både kvalitet og bæredygtighed i de mange byudviklingsprojekter, der i disse år er i gang i Egedal.

Derfor har vi fastlagt fem pejlemærker, som vores indsats for at sikre kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen især skal handle om. Under hvert pejlemærke har vi først beskrevet Byrådets overordnede mål og ambitioner. Dernæst har vi lavet en tjekliste med principper for byudviklingen.

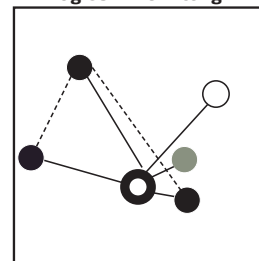
Tjeklisterne har et dobbelt sigte. De skal først og fremmest bruges i en konstruktiv dialog mellem bygherrer, borgere og kommunens administration om ønsker til byudviklingsprojekter. Herudover skal tjeklisterne bruges, når administrationen og Byrådets skal vurdere, om et konkret projekt lever op til Byrådets mål og ambitioner.

Vi glæder os til at udvikle Egedal med endnu mere fokus på kvalitet og bæredygtighed og i en tæt og konstruktiv dialog med både bygherrer og borgere.

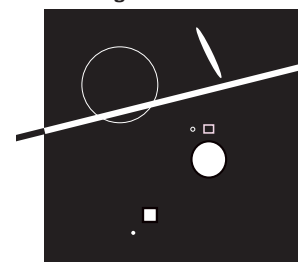
Med venlig hilsen

Byrådet

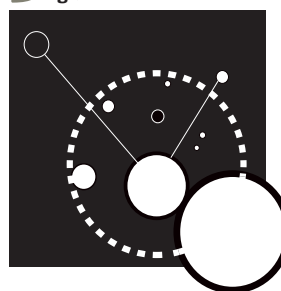
## 1 Arkitektonisk kvalitet og sammenhæng



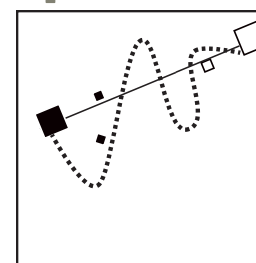
## 2 Materialer og genanvendelse



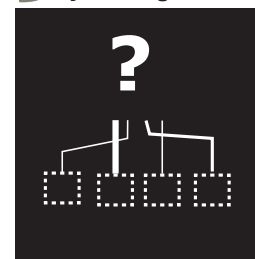
## 3 Byrum, bynatur og grønne områder



## 4 Mobilitet og tilgængelighed



## 5 Borgerdialog i byudvikling



## Pejlemærke 1

# Arkitektonisk kvalitet og sammenhæng

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.

Vores byudvikling og byomdannelse skal tage udgangspunkt i stedets kvaliteter både på lokalt plan og i den lidt større sammenhæng. De lokale karaktertræk skal videreudvikles og styrkes for derigennem at styrke identiteten i vores byer og bydele.

Lokale fællesskaber styrker den mentale sundhed og er med til at forbedre livskvaliteten for den enkelte borger. Derfor vil vi fremme udviklende og involverende fællesskaber, der giver liv og aktivitet i lokalområderne.

## Tjekliste

For at opnå større arkitektonisk kvalitet i forbindelse med byudvikling og fortætning skal det tilstræbes, at ny bebyggelse:

Understøtter områdets særlige kvaliteter (fx topografiske forhold, beplantning, visuelle og fysiske forbindelser, kulturhistoriske spor, særlig byggeskik mv.).

Understøtter områdets skala og karakter (fx bebyggelsesstruktur, bygningstypologi, højder, facadeforløb, særlige stiltræk mv.).

Afspejler en klar arkitektonisk idé (formgivningen er et udtryk for afvejning af stedlige forhold, anvendelse, konstruktion, stil mv.).

Udføres med variation og kvalitet i både helhed og detalje (formsprog, materialitet, tekstur, farve, overgange, udsmykning).

Ældes med ynde (holdbare materialer og byggemetoder, tåler vejr og vind, patinering, begrønning mv.).

Giver en god oplevelse set fra omgivelserne (fra nær og fjern, i bil eller som fodgænger, ved ophold i byrum eller fællesarealer).

Giver en god oplevelse for brugeren (udsigt, indeklima, adkomstareal, boligkvaliteter, fælles faciliteter mv.).

I mindst mulig grad påvirker nærområdet negativt med fx indbliksgener og skyggepåvirkninger.

Understøtter fællesskab i lokalområdet og sammenhæng med den øvrige by (fælles inden- og udendørsfaciliteter samt mulighed for privatliv, åbenhed og imødekommende arkitektur mod byrum og gade mv.).



## Pejlemærke 2

# Materialer og genanvendelse

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. Vi skal sikre høj kvalitet i materialer både ved etablering og ved modernisering og renovering af bebyggelse, belægning og byrumsinventar og samtidig skal vi arbejde for at bevare og genanvende mest muligt for at mindske påvirkningen af natur og klima.

Kommunen ejer en stor del af de udlagte byudviklingsområder og kan dermed aktivt stille krav til byudviklingen i forbindelse med salg af arealer. I 2021 har byrådet vedtaget en handleplan til kommunens ejendomsstrategi, som vil danne rammen om at afprøve skærpede krav om frivillig bæredygtighedsklasse, livscyklusanalyser, brug af certificering mv. i forbindelse med kommunens egne anlægsprojekter og i forbindelse med salg.

Kommunen vil derudover i partnerskab med borgerne og private investorer afprøve nye bæredygtige bygge- eller planlægningsmetoder i alle kommunens større byudviklingsområder. Denne eksperimenterende tilgang vil tage udgangspunkt i visionen for det enkelte område og de potentialer området har i forhold til natur, ressourcer mv.

## Tjekliste

For at understøtte et bæredygtigt fokus skal det i forbindelse med byudvikling og fortætning tilstræbes at:

Det prioriteres at genbruge eksisterende bebyggelse og anlæg, alternativt at genanvende dele og byggematerialer herfra.

Nyt byggeri og anlæg etableres således, at elementer så vidt muligt kan skilles ad med henblik på genanvendelse.

Der ved bygge- og anlægsarbejder, herunder også indretning af byggepladser, er fokus på optimering af ressourceforbrug og genanvendelse af materialer samt brug af eldrevet værktøj.

Ny bebyggelse etableres efter principperne i den frivillige bæredygtighedsklasse i bygningsreglementet.

Byggeri og anlæg etableres med materialer uden uønskede stoffer, som kan være til skade for miljøet og menneskers sundhed, herunder trykimprægneret træ og PVC samt zink og kobber.

Der i nye bebyggelser sker opsamling af regnvand til genanvendelse til fx tøjvask, toiletskyl, havevanding og rekreative formål. Ved lokalplanlægning for større samlede boligbebyggelser skal der stilles krav om opsamling af regnvand fra tage til toiletskyl samt eventuelt tøjvask.

Der tilstræbes fastholdt jordbalance inden for planområdet eller i lokalområdet, herunder at overskydende jord indbygges i nye anlæg.

Byggeri og anlæg etableres med materialer, der har mindst muligt samlet klimaaftryk, herunder også ved produktion og vedligeholdelse.



## Pejlemærke 3

# Byrum, bynatur og grønne områder

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.

Idræt, motion, kunst og bevægelse kan medvirke til at styrke både den fysiske og mentale sundhed. Derfor vil vi indrette vores byer og byrum, så de understøtter det sunde valg i hverdagen.

Bynatur styrker de grønne områders rekreative kvaliteter ved at øge både oplevelsesværdien og biodiversiteten. I planlægningen skal der sættes fokus på spillet mellem by og natur, så der både skabes forbindelse til de bynære naturområder og naturen tænkes ind i byområderne, når vi omdanner og fortætter.

Når vi udvikler eksisterende byområder vil vi sørge for, at de eksisterende naturværdier bevares og udvikles, og når vi byudvikler fra bar mark, vil vi sørge for at biodiversiteten samlet bliver forøget i de nye byområder.

## Tjekliste

For at fremme rekreative kvaliteter, bynatur og bæredygtighed i byrum, fællesarealer og grønne områder skal det i forbindelse med byudvikling og fortætning tilstræbes at:

Alle boliger har adgang til kvalitative friområder indenfor 5 minutter i gåafstand.

Der i de enkelte byer findes byrum og grønne områder af varierende størrelse, karakter og udformning, som giver mulighed for ophold og aktivitet for et bredt segment af brugere.

Et udbygget stinet forbinder de rekreative områder i byerne med hinanden og med rekreative områder i det åbne land.

Grønne arealer samt vand-og naturelementer i byerne forbindes med hinanden og bynære naturarealer i et blåt/grønt netværk, som kan fremme biodiversiteten og trække naturen ind i byen.

Gade- og byrum indrettes med træer enten som grupper, alléer, vejtræer eller solitære træer.

For at sikre at ekstremregn kan afledes og forsinkes på en måde, som medfører mindst mulig skade indenfor og udenfor byområdet, skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan, som redegør for, hvorledes regnvandet skal håndteres både ved hverdags- og ekstremregn.

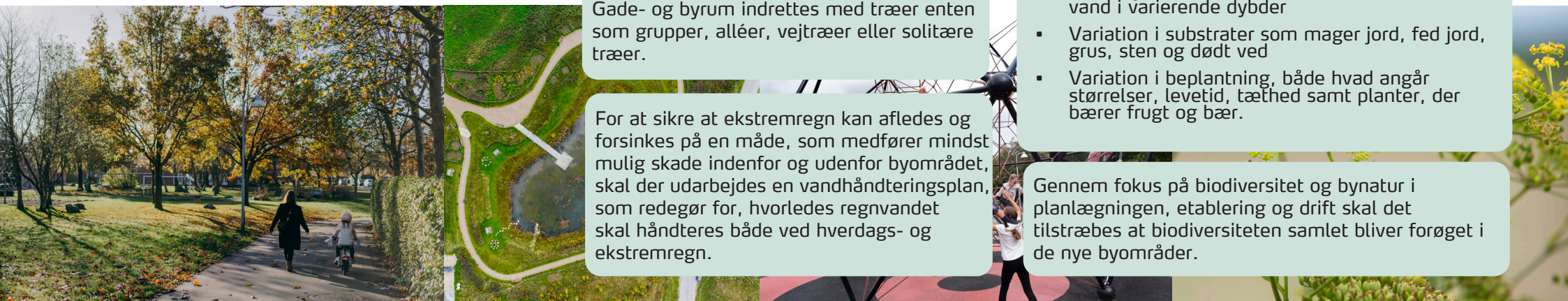
Byrum og rekreative arealer indrettes med fokus på:

- optimal indretning i forhold til sol, skygge og vind, særligt i forhold til opholdsarealer
- identitetsskabende elementer i form af fx kunstværker, legeredskaber eller lignende
- understøttelse af fællesskaber, uformelle møder, lokale initiativer, deleordninger, byttestationer eller direkte genbrug
- mulighed for leg, motion og idræt
- anvendelse af regnvand som rekreativt element og for at fremme biodiversiteten

Bynatur planlægges med fokus på:

- Begrænset og bæredygtig vedligeholdelse samt brug af robuste plantearter
- Fremme af biodiversitet og økologiske forbindelser
- Bevarelse af eksisterende natur
- Indarbejdelse af vandelementer, herunder åbent vand i varierende dybder
- Variation i substrater som mager jord, fed jord, grus, sten og dødt ved
- Variation i beplantning, både hvad angår størrelser, levetid, tæthed samt planter, der bærer frugt og bær.

Gennem fokus på biodiversitet og bynatur i planlægningen, etablering og drift skal det tilstræbes at biodiversiteten samlet bliver forøget i de nye byområder.



## Pejlemærke 4

# Mobilitet og tilgængelighed

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.

Vi sætter fokus på mobilitet, tilgængelighed og bæredygtig transport og på at fremme det bæredygtige transportvalg.

Derfor skal vi indrette vores byer og byområder med fokus på at skabe gode muligheder for at bevæge sig både som gående, cyklist, billist samt med tog og bus.

## Tjekliste

For at fremme bæredygtig transport skal det i forbindelse med byudvikling og fortætning tilstræbes at:

Indretning af vej- og stiforbindelser sker med fokus på bløde trafikkanter og trafiksikkerhed.

Stationer og stoppesteder indrettes med fokus på tryghed, gode opholdsmuligheder samt tydelig skiltning og rejseinformationer.

Der er let og direkte stiforbindelse fra de enkelte lokalområder til vigtige knudepunkter som offentlig transport, institutioner og byfunktioner.

Der arbejdes aktivt for etablering af delebilsordninger og pendlerstoppesteder.

Der etableres et finmasket net af cykel- og gangstier med sikker krydsning af veje.

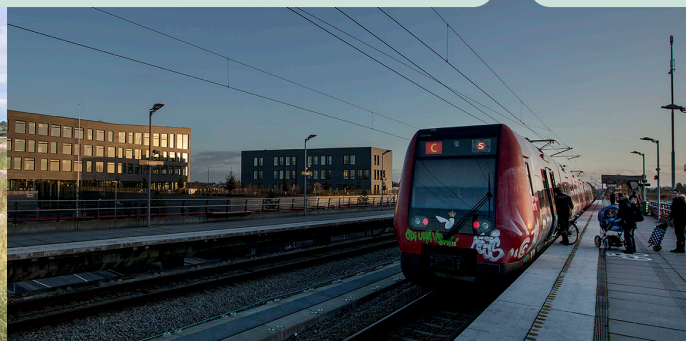
Bilparkering i de stationsnære områder begrænses jævnfør de fastlagte parkeringsnormer.

Tilgængelighed for alle indgår ved planlægning og udformning af offentligt tilgængelige byrum, bygninger og anlæg.

Bilparkering i områder med tæt/ høj bebyggelse etableres i konstruktion (p-kælder/ p-hus).

Busstoppesteder placeres strategisk i forhold til vigtige byfunktioner, og stiforbindelser hertil.

Parkeringsarealer etableres med et tilstrækkeligt antal let tilgængelige elladestandere.



## Pejlemærke 5

# Borgerdialog i byudvikling

Vi har fokus på borgerdialog og ønsker en åben involvering af borgere, foreninger og erhvervslivet for at sikre deres engagement i - og indflydelse på egen hverdag. Tidlig inddragelse ved udarbejdelsen af fremtidige planer og projekter er derfor en prioritet.

Udvikling af vores byer, byområder, landsbyer og det åbne land er et godt udgangspunkt for borgerdialog, da det handler om det nære og konkrete fysiske miljø der danner rammen om borgernes liv. Borgerne har mange ideer, forslag og holdninger til deres lokalområde og ønsker at blive informeret om samt inddraget i udviklingen af deres nærmiljø.

Gennem tidlig kommunikation, dialog og tydelige rammer for indflydelse og samarbejde skal vores byudvikling og fortætning fremme fællesskab og engagement i lokalområdet, så vi i samarbejder, skaber levende og bæredygtige lokalsamfund.

Når vi plantægger og udvikler i Egedal, skal det derfor ske i dialog med dem, som skal bruge områderne, dem der allerede bor der samt dem, der ønsker at bygge og udvikle i Egedal.

## Tjekliste

For at sikre god borgerdialog skal det i forbindelse med byudvikling, omdannelses- og fortætningsprojekter sikres at:

Dialogen startes op så tidligt som muligt.

Der udarbejdes en interessentanalyse, der afklarer hvem der bør inviteres til dialog i projektet.

Der tages stilling til hvilken type af inddragelse der egner sig til det konkrete projekt og formålet – se dialogformer.

Det er tydeligt hvad borgere har indflydelse på, og hvilken proces de inviteres ind i, herunder hvad der er formålet med dialogen.

Der samles op efter dialogen og gives tilbagemelding til de involverede, herunder gives information om næste skridt og tydeligt overblik over forventede faser og processer.

Løbende kommunikation om den videre udvikling af planer og projekter prioriteres for at sikre, at interessenter og involverede borgere har mulighed for at følge med i, hvordan planer og processer de har givet input til prioriteres og implementeres.

## Dialogformer

Metoderne til borgerdialog kan være mange. Nedenfor er oplyste nogle af de dialogformer vi har gode erfaringer med, når vi arbejder med byudvikling, fortætning og omdannelse.

**Høring** / giver mulighed for at sende bemærkninger, indsigelser og forslag inden en plan eller et projekt vedtages. (orientering og mulighed for at komme med indsigelse)

**Borgermøde** / giver mulighed for at høre om nye tiltag og stille spørgsmål til et konkret projekt eller en plan. (orientering)

**Workshop** / giver mulighed for at komme med input og være med til at udvikle og formulere dele af et projekt (ideudvikling og medskabelse)

**Byvandring - walk and talk** / giver mulighed for en tidlig dialog om potentialer og udfordringer i et specifikt område inden der er udarbejdet et projekt. (orientering, potentiale- og problemidentifikation)

Borgerdialog kan også organiseres som hybrider af flere forskellige dialogformer, hvor ovenstående typer kombineres eller udvikles, så vi løbende afprøver nye former for dialogværktøjer og inddragelsesmetoder, og til stadighed udvikler og forbedrer borgerdialogen.

