Egedal Kommune

Kommuneplan 2021

Hvad er en kommuneplan?
Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i Egedal. Planen indeholder desuden mere detaljerede retningslinjer for arealanvendelsen, samt rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Der planlægges for en 12 årig periode og kommuneplanen omfatter planlægning i såvel byerne som det åbne land. Kommuneplanen revideres hvert 4. år, og kan kun ændres ved at Byrådet vedtager et tillæg til planen. I så fald skal borgerne høres igen. Kommuneplanen sikrer en langsigtet strategisk planlægning, der sætter retningen for kommunens fysiske udvikling, giver den enkelte grundejer investeringssikkerhed, sikrer en bæredygtig udvikling og tager højde for .

Kommuneplanens retsvirkning
Byrådet er forpligtet til at arbejde for, at kommuneplanen realiseres og planen er således bindende for Byrådets planlægning og administrationens arbejde. Kommuneplanen er ikke umiddelbart direkte bindende for den enkelte borger.

Planloven giver Byrådet visse beføjelser til at administrere på grundlag af planen – herunder mulighed for at modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis det er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanen er i sig selv ikke en tilladelse, og det vil sige at bygge- og anlægsprojekter fortsat kræver lokalplan, byggetilladelse med videre for at kunne realiseres. Kommuneplanen udgør derimod grundlaget for den mere detaljerede lokalplanlægning og den konkrete sagsbehandling, som har den direkte retsvirkning for den enkelte. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men den kan godt skærpe kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.

Gældende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter er fortsat gældende, uanset hvad der står i kommuneplanen.

Verdens bedste hverdag

Vi har en ambition om at skabe verdens bedste hverdag for vores borgere og erhvervsdrivende i Egedal. For os betyder det blandt andet, at vi skal sikre, at det er let at bruge naturen i hverdagen, at vi skaber tryghed gennem nærvær og at vi dyrker idræt og kultur i fællesskab.

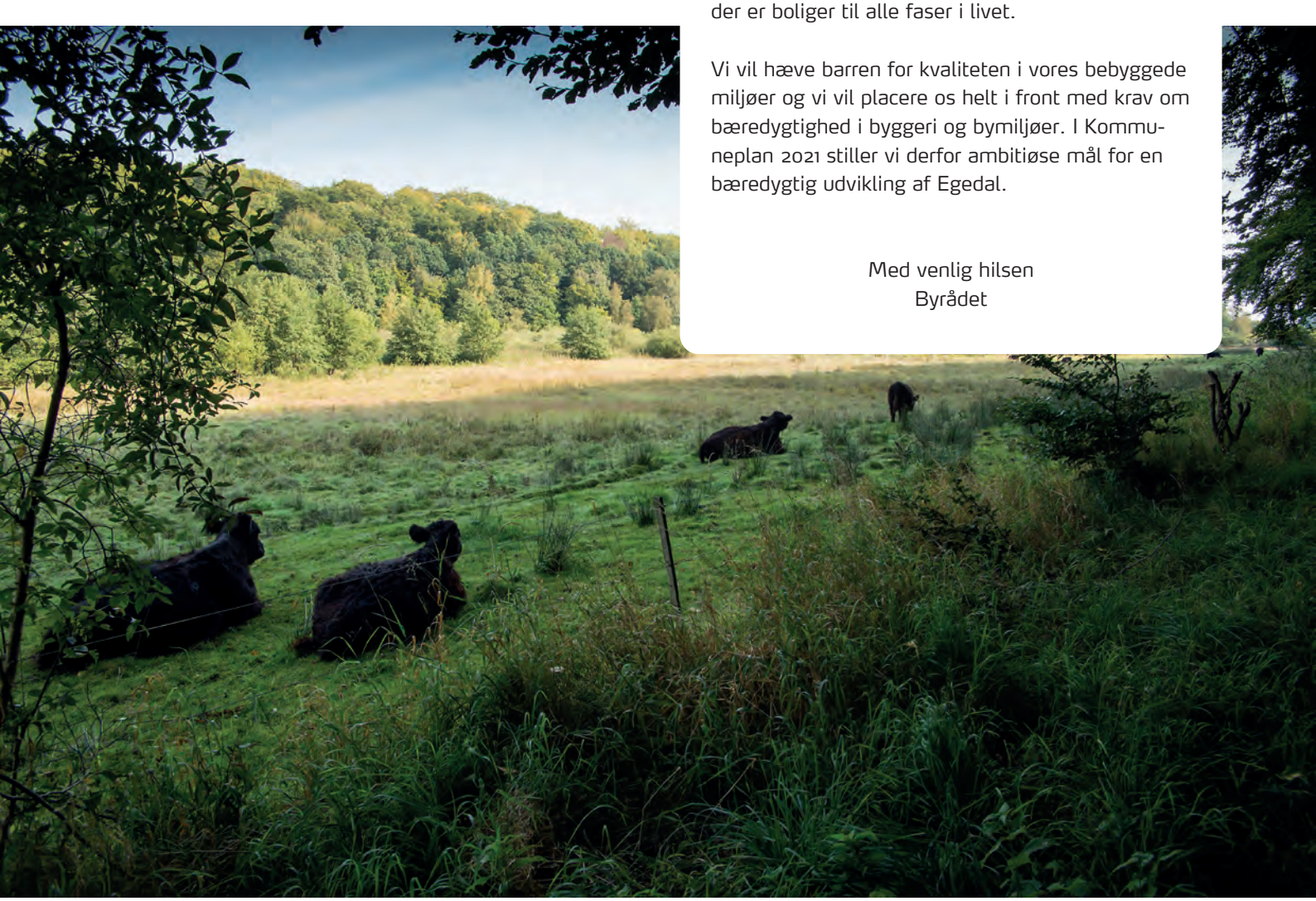
Du sidder nu med vores Kommuneplan 2021, der samler vores overordnede politiske mål for udviklingen i vores 17 lokalsamfund, og for vores smukke natur og åbne landskaber.

Med kommuneplanen understøtter og videreudvikler vi de potentialer, der allerede findes i Egedal. Samtidig sætter vi retningen for den fremtidige fysiske udvikling af vores byer, byområder, landsbyer, og for beskyttelsen og benyttelsen af naturen og det åbne land, som binder os sammen. Alt sammen for at sikre optimale rammer for verdens bedste hverdag, både nu og i fremtiden.

Vi vil skabe de bedste rammer for børnefamilierne og vi vil bygge og udvikle byområder, der styrker fællesskaberne, samtidig vil vi supplere vores eksisterende boligmasse med varierede boligtyper, så der er boliger til alle faser i livet.

Vi vil hæve barren for kvaliteten i vores bebyggede miljøer og vi vil placere os helt i front med krav om bæredygtighed i byggeri og bymiljøer. I Kommuneplan 2021 stiller vi derfor ambitiøse mål for en bæredygtig udvikling af Egedal.

Med venlig hilsen
Byrådet



Indholdsfortegnelse

Forord....3
Kommuneplan 2021 6
Forhold til anden planlægning 7
Miljøvurdering....8
Redegørelse for nye byudlæg og rammeændringer....9

By, bolig og erhverv....14

Bosætning....17
Bosætning 18
Bosætningsanalyse....20
Planlagt udbygning og befolkningstilvækst....20
Rummelighed i byområder....21
Boligtyper 21

Bystruktur og byudvikling....23
Bymønster 24
Byudvikling....26
Fortætning og omdannelse....28
Stationsnærhed....30
Rækkefølge for byudvikling....32
Strategisk planlægning for landsbyer....34
Kulturværdier i byer og landsbyer 36
Velfærden i byudvikling 38

Kvalitetskrav i byudviklingen....41
Arkitektonisk kvalitet og sammenhæng....42
Materialer og genanvendelse....43
Byrum, bynatur og grønne områder....44
Mobilitet og tilgængelighed....45

Byer, mindre bysamfund og landsbyer....47

Erhverv og detailhandel....81
Erhverv og erhvervsstruktur....82
Erhvervsområderne (Industri)....84
Detailhandel....86
Centerstrukturen 88

Klima og bæredygtighed....90

Klima og energi....93
Energiplanlægning....94
Varmeforsyning....95
Energiproduktion....96
Vindmøller 96
Biogas....97

Infrastruktur og mobilitet....99
Stier....100
Kollektiv trafik....102
Samkørsel 102
Delebilsordning....103
Elbiler....103
Vejnettet og reservationer til infrastruktur 104

Affald og genanvendelse.....106
Deleøkonomi og cirkulær økonomi.....107
Affaldshåndtering.....107
Bæredygtigt byggeri og anlæg.....107

Vandkredsløbet.....109
Grundvand og drikkevand.....110
Spildevand og regnvand 112
Vandløb og søer 114
Klimatilpasning.....116

Miljø og tekniske anlæg.....120
Tekniske anlæg 121
Støj.....122
Støjende friluftsanlæg.....125

Natur, landskab og oplevelse.....126

Vi bruger naturen i hverdagen 129
Naturen som medspiller i velfærdsopgaven.....130
Naturen som arena for kultur- og fritidsliv 130
Naturen som udendørs læringsrum.....131
Naturen som rum for oplevelser og kunst.....131

Bevaringsværdi og arealreservation.....163
Natur og Grønt Danmarkskort.....164
Lavbund.....171
Grønne kiler og strøg.....172
Landskab.....175
Geologi.....179
Naturpark Mølleåen.....180
Kystnærhedszonen.....181
Kulturhistoriske bevaringsværdi.....182
Landbrug.....184
Skov og skovrejsning.....186
Råstof.....188

Rammer.....189

Rammetyper.....190
Smørumnedre.....194
Veksø.....202
Stenløse-Ølstykke.....206
Ølstykke Stationsby.....218
Ganløse.....226
Tangbjerg 229
Slagslunde 230
Landsbyer 232
Buresø.....236
Værebro.....238
Øvrige rammer i det åbne land.....240

Bekendtgørelse.....243

Bilag.....245

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering.....245
Grundvandsredegørelse fra 2013.....255

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i Egedal. Planen indeholder desuden mere detaljerede retningslinjer for arealanvendelsen samt rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Der planlægges for en 12 årig periode og kommuneplanen omfatter planlægning i såvel byerne som det åbne land.

Planstrategi 2019
Første skridt mod Kommuneplan 2021 var Planstrategi 2019, der blev til på baggrund af fire dialogmøder med borgere i Egedal. Kommuneplan 2021 tager afsæt i Planstrategi 2019, der sætter de overordnede mål og visioner for kommunens fremtidige udvikling.

Planstrategi 2019 har et helhedsorienteret perspektiv på bæredygtig udvikling, hvor tre overordnede temaer viser retningen for den fremtidige udvikling i Egedal.
De tre temaer handler om:

- Fællesskab og fleksibilitet
- Udvikling og identitet
- Miljø og ansvarlighed

Planstrategi 2019 fastholder og bygger videre på kommunens særlige fysiske struktur samtidig med at der sættes fokus på de fremtidige udviklingsperspektiver og visioner. I Planstrategi 2019 besluttede Byrådet, at der skal foretages en fuld revision af kommuneplanen.

Kommuneplanen skal omsætte planstrategiens visioner til mere detaljerede retningslinjer for arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen. Se Planstrategi 2019 her

Kommuneplan 2021
Byrådet i Egedal har den 22. december 2021 vedtaget Kommuneplan 2021.
Planen er offentligt bekendtgjort den 20. januar 2022.

Forslag til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring i perioden fra den 27. august 2021 og frem til den 24. oktober 2021. Høringen har givet anledning til en række mindre ændringer i den endeligt vedtagne plan, herunder:

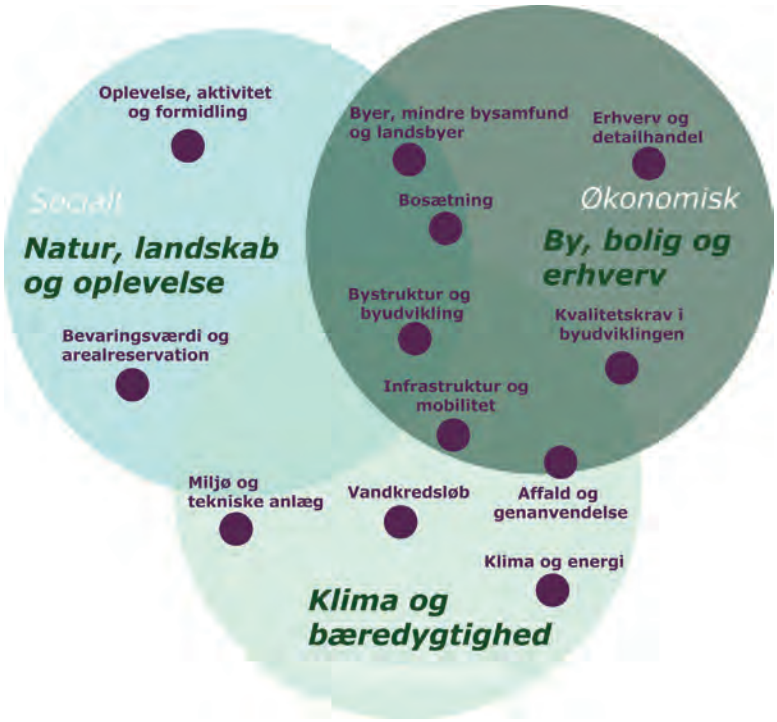
- I byudviklingsområdet Kildedal Bakke udgår et område ved Schæfergården og et område ved Kildedal Station udlægges til erhverv i stedet for blandet byområde.
- I Ølstykke Stationsby reduceres etageantal fra 5 til 4 etager i stationsområdet
- I byudviklingsområdet Egedal By reduceres Egedal By Syd med 2 hektar.
- Afsnit om Klimatilpasning af Stenløse Å justeres
- Afsnit om natur og Grønt Danmarkskort uddybes og præciseres

Samtidig er der foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Temaer i Kommuneplan 2021
Kommuneplanen indeholder en række temaer, der tilsammen dækker både Egedals egne fokusområder og visioner, forholder sig til det regionale perspektiv samt dækker de lovmæssige krav til kommuneplanens indhold.

- By, bolig og erhverv, der sætter retningen for kommunens fremtidige byudvikling, bosætning og erhvervsudvikling.
- Klima og bæredygtighed, der sætter en ambitiøs dagsorden for en bæredygtig udvikling.
- Natur, landskab og oplevelse, der sætter fokus på både benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplan 2021 er opbygget således, at hovedstruktur og redegørelse er samskrevet under de enkelte temaer. Hvert tema indeholder således hovedstruktur, mål og redegørelse samt retningslinjer.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen må ikke stride mod de overordnede statslige interesser i form af landsplanlægning, landsplandirektiver, statslige anlægslove mv.

Der er ingen modstrid mellem kommuneplanen og de overordnede statslige interesser.

Planloven
De overordnede statslige mål og retningslinjer for kommunernes planlægning er fastlagt i planloven. Planloven indeholder et katalog over de emner, som kommuneplanen skal omfatte. Emnerne står i planlovens § 11a - det såkaldte kommuneplankatalog.

Planloven fastlægger, at Kommuneplanen skal omfatter en periode på 12 år, og skal indeholde:

- En hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen
- Retningslinjer for arealanvendelsen
- Rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen

Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger og en miljøvurdering.

Fingerplan 2019
Kommuneplan 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2019 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Se Fingerplan 2019 her.

Fingerplanen udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, grønne kiler, trafikanlæg mv. i hovedstadsområdet.

Fingerplanen skal sikre, at udviklingen i hovedstadsregionen sker på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed. Kommuneplan 2021 sikrer, at hovedprincipperne i Fingerplanen videreføres.

Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen
Statens oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen fra 2018 er fokus på at giver kommunerne større frihed, klarere rammer og et større politisk ansvar for den fysiske planlægning.

De fire nationale interesseområder er:

- Vækst og erhvervsudvikling
- Natur- og miljøbeskyttelse
- Kulturarvs- og landskabsbevarelse
- Hensyn til nationale og regionale anlæg.

Statslige vandplaner, Natura 2000-planen og handleplaner
Staten udarbejder vandplaner, Natura 2000-planen og Natura 2000-skovplanen. De statslige planer skal følges op med kommunale handleplaner, der konkret fastlægger de tiltag, som kommunen vil iværksætte for, at målsætningerne for grundvand og internationale beskyttelsesområder i de statslige planer kan opnås.

Kommuneplanen er i overensstemmelse med de statslige planer.

Regionens Råstofplan
Region Hovedstaden har ansvaret for kortlægning af og planlægning for råstofindvinding.

Råstofindvinding skal som udgangspunkt foregå indenfor de udpegede områder. Der må ikke planlægges eller etableres anlæg, der hindrer eller vanskeliggør råstofindvinding.

Råstofplanen for Region Hovedstaden er bindende for kommunens planlægning og administration.

Kommuneplan er ikke i modstrid med gældende Råstofplan. Se råstofplan her

Nabokommunerne
Egedal Kommune grænser op til kommunerne Frederikssund, Allerød, Furesø, Ballerup, Albertslund, Høje-Taastrup og Roskilde.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2021 har der løbende været dialog med nabokommunerne på administrativt niveau for at sikre sammenhæng på tværs af kommunegrænserne.

Kommunen har ikke konstateret nogen uoverensstemmelser mellem Egedals og nabokommunernes kommuneplaner.

Miljøvurdering

Kommuneplan 2021 er blevet miljøvurderet.

Konklusionen i den sammenfattende redegørelse er, at det samlet set vurderes, at vedtagelse af Egedal Kommuneplan 2021, vil medføre en påvirkning af trafik (ramme BE-39), rekreative forhold (ramme B2-56) og kulturarv (ramme BE-2).

Miljøvurderingen har vist, at vedtagelse af kommuneplanforslaget ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger, som udløser et behov for særskilt overvågning.

De miljøpåvirkninger, som er identificeret, vil blive overvåget af kommunen i forbindelse med den efterfølgende planlægningsproces.

Den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag bag kommuneplanen og kan ses her.

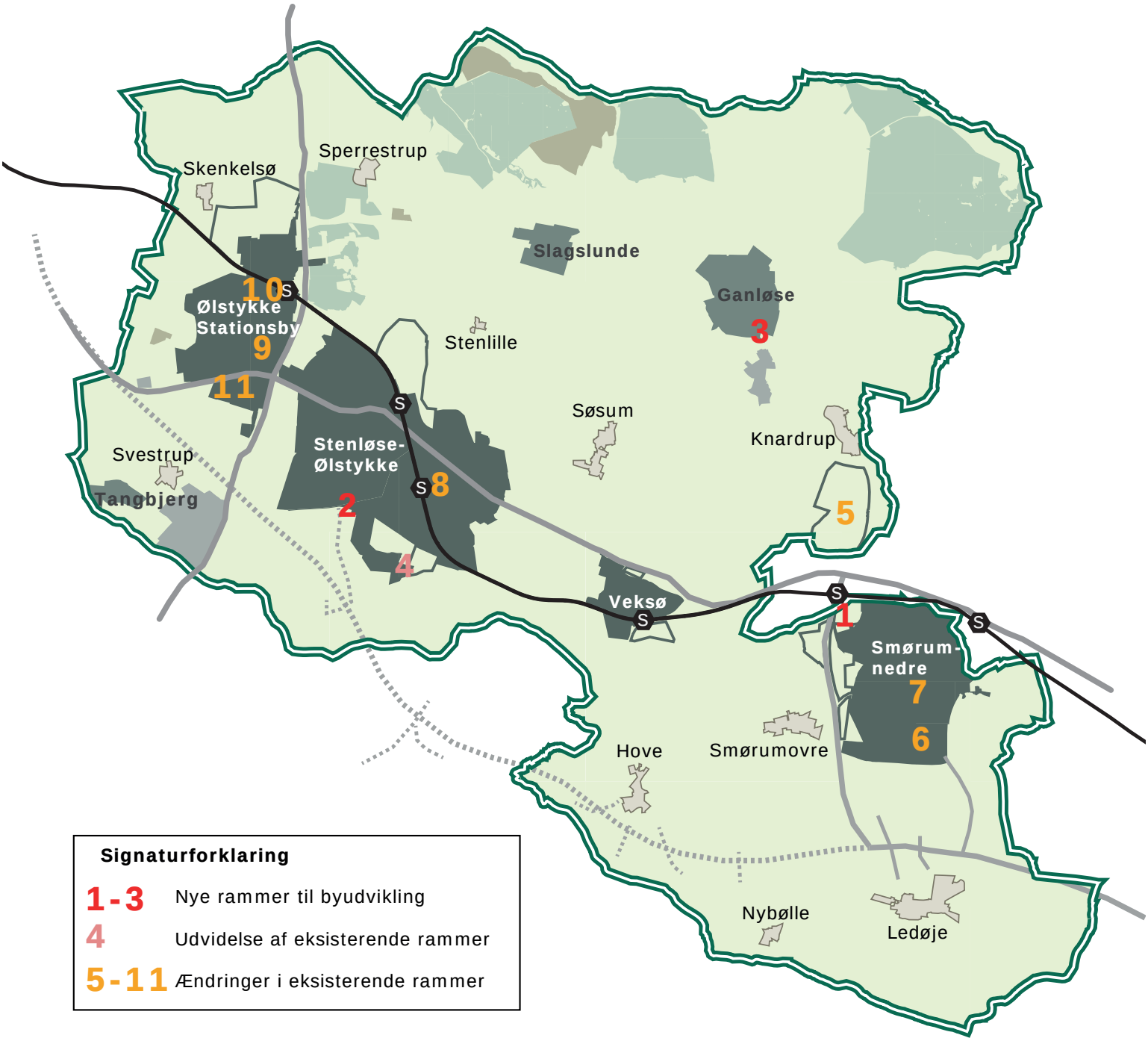
Redegørelse for nye byudlæg og rammeændringer

Egedal er en attraktiv bosætningskommune og er igennem de seneste år vokset støt. I den kommende 12-årige planperiode er der plads til omkring 5400 boliger.

Egedal er forsat en kommune i vækst og det er vigtigt at kommuneplanen giver plads til det nødvendige boligbehov. Da planlægningen allerede indeholder store udviklingsmuligheder, er det vurderet, at der alene er behov for nye udlæg og rammeændringer der give mulighed for cirka 725 ekstra boliger hvoraf størstedelen (600 boliger) er placeret i Kildedal Nord.

Arealerne udlægges hvor der er lokalt behov, hvor der kan skabes en mere sammenhængende byudvikling eller som naturlig afrunding af et eksisterende bysamfund.

I Kommuneplan 2021 er der tilføjet 3 nye rammer, 1 rammer er udvidet og i 7 rammer er der fortaget justeringer for eksempel i anvendelse, bygningsregulerende bestemmelser og fremtidig zonestatus.



1. Kildedal Bakke (matr. nr. 2f, 14h Smørumnedre)

Ramme: Ny ramme på 45.700 m2.
Anvendelse: Erhverv.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent på max. 50 %, etageantal på max. 2 etager og bygningshøjde på max. 10 meter.
Rummelighed: ca. 60.000 etagekvadratmeter.

Redegørelse: Inddragelse af et areal til erhverv. Området forventes vejforsynet fra Kildedal Station og Kongebakken. Arealet ligger syd for Kildedal Station i kanten af Smørumnedre, der med sine godt 9.000 indbyggere er kommunens næst største bysamfund.

Egedal kommune har i samarbejde med Ballerup Kommune udarbejdet en strukturanalyse for udviklingen omkring Kildedal Station. Det nye rammeområde skal sikre en bedre forbindelse og sammenhæng til Kildedal Station og byudviklingen i Ballerup.

Beskyttelsesinteresser: En mindre del af arealet er i Kommuneplan 2017 udpeget med naturbeskyttelses interesse. Udpegningen ligger mellem S-togsbanen, en større parkeringsplads og areal udlagt til byudvikling. Området rummer ingen §3 beskyttede naturtyper. Det vurderes, at området ikke rummer væsentlige naturbeskyttelsesinteresser og udpegningen af " naturbeskyttelses interesse" udtages af kommuneplan 2021.

2. Krogholmvej 40-42, Stenløse

Ramme: Ny ramme på 16.000m2.
Anvendelse: Bolig (tæt-lav rækkehuse og åben-lav parcelhuse).
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent på max. 40 % etageantal på max. 2 etager.
Rummelighed: ca. 20-25 boliger samt fælleshus.

Redegørelse: Inddragelse af et mindre areal nord for Krogholmvej ved Stråmosekær til boliger/seniorbofællesskab. Området forventes vejforsynet fra rundkørslen til Stenløse Syd.

Arealet er beliggende nord for Krogholmvej i kanten af Stenløse-Ølstykke, der med sine godt 14.000 indbyggere er kommunens største bysamfund. Det er Egedal Kommunes vurdering, at det er en mindre udlæg, der ikke vil påvirke den øvrige udvikling i Stenløse-Ølstykke.

Krogholmvej danner i dag en grænse mod det åbne land mod syd. Med projektet vil denne grænse mellem by og land blive skarpere defineret. Det er Egedal Kommunes vurdering, at udvikling af området vil skabe en naturlig afrunding af den eksisterende bykant.

Beskyttelsesinteresser: En mindre del af arealet er i Kommuneplan 2017 udpeget som "særligt værdifuldt landbrugsområde". Området er uden sammenhæng med de øvrige landbrugsjorde, adskilt af Krogholmvej. Det er vurderet, at området ikke har en særlig landbrugsmæssig værdi og afgrænsningen justeres, således at udpegningen af værdifuld landbrugsjord udtages af Kommuneplan 2021.

3. Måløvvej 85, Ganløse

Ramme: Ny ramme på 8000 m2.
En mindre del af området (matr. nr.15dg) er omfattet af ramme R3-6 som reduceres tilsvarende.
Anvendelse: Bolig (tæt-lav rækkehuse).
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent på max. 40 % etageantal på max. 2 etager.
Rummelighed: ca. 20-25 boliger

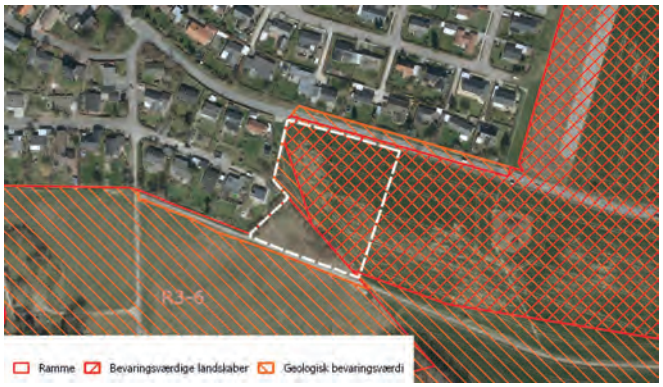
Redegørelse: Inddragelse af et mindre areal syd for Måløvvej ved den sydlige indkørsel til Ganløse til boliger (seniorbofællesskab). Området forventes vejforsynet fra Ganløseparken.
Ganløse er med cirka 2900 indbyggere det største af Egedals tre mindre bysamfund uden for byfingrene.
I de mindre bysamfund må der kun planlægges for mindre udvidelser begrundet i lokale behov. Udbygningen må kun ske i form af fortætning eller afrunding af bykanten. Der må ikke ske en forrykkelse af byudviklingen fra byerne ved stationerne til fordel for de mindre bysamfund.

Der er i Ganløse et lokalt behov for senioregnede boliger, og der er ikke mulighed for fortætning indenfor den eksisterende bygrænse. Det er Egedal Kommunens vurdering, at etablering af 20-25 boliger i Ganløse ikke vil påvirke byudviklingen i byfingrene eller forskyde byudviklingen.

Lokalt i Ganløse, kan udviklingen af området give muligheder for, at seniorer, der gerne vil flytte til en mindre bolig, har mulighed for at blive i deres lokalområde, hvorved der frigøres familieboliger til nye familier, så der også fremover kan sikres en god balance i befolkningssammensætningen.

Det er samtidig Egedal Kommunes vurdering, at arealet vil kunne give en fin afgrænsning mod det åbne land og give en naturlig afrunding af bykanten.

Beskyttelsesinteresser: Arealet er i Kommuneplan 2017 udpeget som "bevaringsværdigt landskab" og "geologisk bevaringsværdi" Området ligger på kanten af udpegningerne. Det er vurderes at omdannelse af området til byområde ikke vil forringe den samlede oplevelse af landskabet og de geologiske værdier. Afgrænsningen justeres, således at udpegningen af "bevaringsværdigt landskab" og "geologisk bevaringsværdi" udtages af Kommuneplan 2021.



4. Stenløse Syd etape 5

Ramme: B4-2 udvides med ca. 11.100 m2.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Fastholdes.
Rummelighed: ca. 15-20 boliger

Redegørelse: Stenløse Syd er et næsten færdigt udviklet byudviklingsområde beliggende i Stenløse-Ølstykke, der med sine godt 14.000 indbyggere udgør kommunens største bysamfund. Den sidste del af området (etape 5) mangler stadig at blive lokalplanlagt.

Arealet ligger mellem B2-8, som er lokalplanlagt, og rammeområde B4-2 (etape 5 i Stenløse Syd). Inddragelse af arealet vil være en udvidelse af rammeområde B4-2 (etape 5 i Stenløse Syd).

Inddragelse af arealet er i god overensstemmelse med hovedprincipperne i masterplanen for Stenløse Syd og vil sikre en naturlig afrunding af den nye bydel og skabe en mere klar afgrænsning mod det åbne land.

Beskyttelsesinteresser: Arealet er i Kommuneplan 2017 udpeget som "værdifuldt kulturmiljø" og en mindre del af området er udpeget som "særligt værdifuldt landbrugsområde". Området ligger mellem to rammer til byudvikling, og er med en bredde på cirka 50 meter en smal kile. Det vurderes, at området på sigt vil ligge indeklemt og uden landbrugsmæssig kvalitet, samt at omdannelse af området til byområde ikke vil forringe områdets samlede kulturhistoriske strukturer. Afgrænsningen justeres, således at udpegningen af "særligt værdifuld landbrugsjord" og "værdifuldt kulturmiljø" udtages af Kommuneplan 2021.

5. Kildedal Nord

Ramme: BE-39 (tidliger F-2.)
Anvendelse: Ændres fra fritids- og turistformål i form af feriebebyggelse med individuelle rekreative ferieboliger og centerbebyggelse til blandede byformål med mulighed for boliger, erhverv, offentlig service, ferie-, fritids- og idrætsformål.
Rækkefølgebestemmelser: Området syd for Rolandsgården ændres fra 2. prioritet til 1. prioritet, og den nordlige og vestlige del af byudviklingsområdet ændres fra 3. prioritet til 2. prioritet.
Bygningsregulerende bestemmelser: Fastholdes
Rummelighed: ca. 600 boliger

Redegørelse: Området ligger ca. 700 meter nord for Kildedal Station, som det sidste store byudviklingsområde i Smørum/Kildedalområdet, hvor yderligere udvidelse af byzonearealet ellers er forhindret af regionale grønne kiler.
De øvrige byudviklingsområder i Smørum/Kildedal er på nuværende tidspunkt enten under planlægning eller i gang med at blive realiseret. Da der fortsat en meget stor efterspørgsel efter at bygge og bosætte sig i Smørumnedre-området, har Egedal kommune revurderet anvendelsen af Rammeområde F-2, så det fremadrettet kan anvendes til blandet by, og med andre boligtyper end de planlagte etageboligbebyggelser i de mere stationsnære områder.
Egedal forventer i sin boligindflytningsplan, at der i Smørum/Kildedal- området udbygges med i snit 113 boliger årligt i de næste 12 år, hvilket svarer til lidt mindre end det boligantal der i de aktuelle igangværende byggeprojekter forventes afsat i år og næste år i området. I skemaet nedenfor fremgår de forventede boligantal i de enkelte områder:

Smørum	Lokalplanlagt	Byzone, men kræver lokalplan	Fremtidig byzone	Ialt
Lokalplanlagte områder samlet	309 boliger			309 boliger
Søagerskolegrunden (*Lokalplan vedtages medio 2021)	170 boliger (*			170 boliger
Kildedal Syd BE-2 og B4-1		500 boliger		500 boliger
Kildedal Nord F-2 (nuværende byzone)		300 boliger		300 boliger
Kildedal Nord F-2 (nuværende landzone)			300 boliger	300 boliger
	479 boliger	800 boliger	300 boliger	1579 boliger

Stationsnærhed: I den centrale og stationsnære del af området planlægges fortsat en række publikumsorienterede funktioner, herunder naturprægede -ferie-, fritids- og leisureaktiviteter, der vil sikre en relativt intensiv udnyttelse af området, der modsvarer den stationsnære placering.
Mod det åbne land og naturen afrundes området med et begrænset antal boliger. Der ønskes kun en begrænset mængde boliger i Kildedal Nord-området, for at sikre at den primære udvikling fortsat sker i Smørumnedre, hvor skoler og offentlig forsyning er placeret.
Omkring Kildedal station planlægges relativt tæt etagebyggeri, og bebyggelsen i Kildedal Nord skal være et supplement hertil. Kildedal Nord vil rumme nogle andre boligtyper, som der er stor efterspørgsel efter, nemlig tæt/lav og åben/lav bebyggelse med fokus på bofællesskaber og bebyggelse i tæt samspil med naturen.

Beskyttelsesinteresser: En del af området er udpeget som økologisk forbindelse i Kommuneplan 2017, det udpegede areal ligger lavt i terrænet og indeholder flere §3 beskyttede naturtyper. Udpegningen fastholdes og i den videre planlægning bliver arealet fastholdt som naturområde.

6. Smørum Bymidte

Ramme: C-4.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent hæves fra 55 % til 75 %, og etageantal hæves fra 2 til 3 etager.
Redegørelse: I Planstrategi 2019 blev der peget på, at der skulle ses på mulighederne for omdannelse af bymidten i Smørum.

For at muligøre en omdannelse af Smørum centeret og bymidten hæves bebyggelsesprocenten således at området på sigt kan fortættes og omdannes.

7. Balsmoseskolen

Ramme: BE-25.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent hæves fra 40 % til 50 %.
Redegørelse: Balsmoseskolen skal udvides og ombygges og i den forbindelse hæves bebyggelsesprocenten.

8. Egedal Centret /Stenløse bymidte

Ramme: C-6.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent hæves fra 100 % til 120 %. Etageantal hæves fra 3 til 4 etager.

Redegørelse: Stenløse Bymidte ligger i Stenløse-Ølstykke, et stort sammenhængende byområde med godt 14.000 indbyggere. Stenløse-Ølstykke er Egedals største bysamfund, centralt beliggende i kommunen og med to S-togs stationer – Stenløse Station og Egedal Station. Egedal Centret ligger i Stenløse bymidte umiddelbart op af Stenløse Station

I Planstrategi 2019 blev der sat fokus på udvikling af Egedal Centret og Stenløse bymidte, særligt i forhold til mulighederne for at fortætte og omdanne området, så det kan understøtte livet i bymidten. Der er fokus på, hvordan Egedal Centret kan styrkes som kommunens hovedcenter for detailhandel, og hvordan bedre tilgængelighed og fortætning med boliger kan sikre, at centeret er bedre integreret i byen.

I Kommuneplan 2021 hæves bebyggelsesprocent og bygningshøjde for at skabe nye muligheder for fortætning og omdannelse af Egedal Centret og Stenløse Bymidte.

9. Biblioteksgrunden i Ølstykke Stationsby

Ramme: BE-31.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent hæves fra 50 % til 75 %, og etageantal hæves fra 2 til 3 etager.

Redegørelse: Egedal Kommune har som opfølgning på Planstrategi 2019 udarbejdet en helhedsplan for Ølstykke Stationsby, hvor der blandt andet er set på byens potentiale for omdannelse og fortætning.

I helhedsplanen for Ølstykke Stationsby blev der peget på at biblioteks-grunden med fordel kunne fortættes og omdannelse for at skabe en mere levende bymidte. Bebyggelsesprocenten hæves derfor i ramme BE-31 således at området på sigt kan omdannes og fortættes.

10. Bymidten i Ølstykke Stationsby

Ramme C7 (stationsområdet, matr.nr. 7al, 7as, 7oooai, del af 7oooe)
Ramme: Ny ramme på 11.000 m2 hermed reduceres C-2 og T-12 tilsvarende.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent hæves fra 75 % til 100 %, og etageantal hæves fra 3 til 4 etager.

Redegørelse: Egedal Kommune har som opfølgning på Planstrategi 2019 udarbejdet en helhedsplan for Ølstykke Stationsby, hvor der blandt andet er set på byens potentiale for omdannelse og fortætning.

I helhedsplanen for Ølstykke Stationsby blev der peget på at stationsområdet med fordel kunne fortættes og omdannelse for at skabe en mere levende bymidte og fremme den kollektive trafik.

Ramme C2 og T-12 reduceres og der oprettes en selvstændig ramme for udvikling, fortætning og omdannelse af stationsområdet.
Bebyggelsesprocent og bygningshøjde hæves i forhold til tidligere bestemmelser i ramme C2 og T-12.

Ramme C8 (Ørnebjergvej, matr.nr. 7xt, 7xs, 7cf, 7bø, 7yi)
Ramme: Ny ramme på 12.000 m2 og hermed reduceres C-2 tilsvarende.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent hæves fra 75 % til 90 %.

Redegørelse: Egedal Kommune har som opfølgning på Planstrategi 2019 udarbejdet en helhedsplan for Ølstykke Stationsby, hvor der blandt andet er set på byens potentiale for omdannelse og fortætning.
I helhedsplanen for Ølstykke Stationsby blev der peget på at centerområdet omkring Rådhus Alle og Ørnebjergvej med fordel kunne fortættes og omdannelse for at skabe en mere levende bymidte.
Ramme C2 reduceres og der oprettes en selvstændig ramme for udvikling, fortætning og omdannelse af Ørnebjergvej/ Rådhus Alle området.
Bebyggelsesprocent og bygningshøjde hæves i forhold til tidligere bestemmelser i ramme C2.

11. Idrætsområde, Spejdereng og Udlejrevej

Ramme: R1-27, R2-7 og E2-2.
Anvendelse: Fastholdes.
Bygningsregulerende bestemmelser: Fastholdes.
Fremtidig zonestatus: Ændres fra landzone til byzone.

Redegørelse: Området er i dag udlagt og anvendes til idræts- og fritids-formål samt en mindre del, der er udlagt til erhverv. Området er beliggende i landzone og det fremgår af de nuværende rammer at områderne skal forblive i landzone.
I Kommuneplan 2021 ændres den fremtidige zonestatus fra landzone til byzone, således af området med en kommende lokalplan kan inddrages til byzone.

Der vil ikke blive ændret på anvendelsesbestemmelserne, og områdets karakter vil ikke ændre sig, ligesom der heller ikke bliver mulighed for boliger. Det er Egedal Kommunes vurdering at ændring er af administrativ karakter.

BY, BOLIG OG ERHVERV

Egedal er et attraktivt sted at bo, leve og drive virksomhed, ikke mindst på grund af nærheden til naturen og de åbne landskaber, den korte afstand til København og de gode transportmuligheder.

Byudvikling og befolkningstilvækst har i en lang årrække kendetegnet Egedal Kommunes udvikling. I kommunens seneste befolkningsprognose forventes en befolkningstilvækst på knap 10 % indenfor de næste 12 år. Dermed vil vi nærme os et befolkningstal på 50.000.

Egedal har store arealer til byudvikling til både boliger, erhverv, offentlig service og fritidsformål. Byudviklingen knytter sig især til de fire byer langs S-togsbanen, hvor der både findes store byudviklingsområder og mulighed for omdannelse og fortætning i de eksisterende byer.

Kommuneplan 2021 sætter de overordnede visioner og rammer for den fremtidige byudvikling, der skal sikre, at Egedal også i fremtiden danner rammen om verdens bedste hverdag for vores borgere og virksomheder.

Fem overordnede pejlemærker sætter retningen og danner rammen for den fremtidige udvikling:

Vi skal sikre et varieret udbud af boliger, der matcher den demografiske udvikling og kan tiltrække nye borgere.

Vores befolkning bliver ældre år for år, med en stærkt voksende andel af de ældste borgere over 65 år og i særdeleshed de 85+ årige. Derfor er en tilvækst af nye borgere i den erhvervsaktive alder nødvendig, for at sikre tilstrækkelige skatteindtægter og en afbalanceret befolkningssammensætning, så der skabes en hensigtsmæssig ramme for driften af vores offentlige service, skoler, institutioner og kulturtilbud.

Vores ambition om at skabe verdens bedste hverdag handler i særdeleshed om dagligdagen, om det nære og trykke- nemlig vores bolig. Vi vil supplere vores eksisterende boligmasse med varierede boligtyper, så der er boliger til alle faser i livet og samtidig skabe mulighed for nye og eksperimenterende boligformer som eksempelvis bofælleskaber, oldekoller og lignende, der kan danne rammen for forskellige former for livsstil og familiemønstre.

Læs mere i afsnittet Bosætning.

Vores byudvikling skal styrke Egedals unikke strukturer, der sikrer adgang til naturen og understøtter en bæredygtig udvikling.

Egedal har en helt unik og meget karakteristisk bystruktur med byerne, der ligger som perler på en snor langs S-togsbanen, adskilt af grønne kiler og strøg og suppleret af en række mindre bysamfund og landsbyer i det åbne land.

Det betyder, at vi både har nærheden til naturen og de åbne landskaber samtidig med, at der er gode kollektive trafikforbindelser og kort afstand til København. Vi er en kommune i vækst og udvikling, hvilket sætter aftryk på arealforbruget, indsnævrer naturens mulighed for at sprede sig, bruger ressourcer og giver et øget klimaaftryk. Men byudvikling og byomdannelse skaber samtidig mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling og grøn omstilling.

Vores byudvikling skal være stationsnær, så den understøtter den kollektive trafik, eller skal ske gennem fortætning i de eksisterende byer, så der ikke inddrages unødigt åbent land til byudvikling. Samtidig vil vi være ambitiøse, når vi stiller krav til bæredygtighedstiltag i byudviklingen.

Læs mere i afsnittene om Bymønster, Byudvikling, Fortætning, Stationsnærhed, Rækkefølge for byudvikling og Strategisk planlægning for landsbyer.

Vi skal skabe levende og mangfoldige byer med fokus på sundhed og fællesskab og med høje ambitioner for arkitektur, bykvalitet og bæredygtighed.

Vores omgivelser og fysiske miljøer påvirker vores mentale sundhed og generelle velbefindende. Det er derfor vigtigt, at vi sikrer, at vores byer udvikles med høje krav til byrum, bykvalitet og arkitektur, samtidig med at vi sikrer at byerne indrettes med fokus på fællesskab, sundhed og bevægelse. 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.
Læs mere i afsnittet om Kvalitetskrav til byudviklingen.

Vi skal styrke de lokale potentialer og stedbundne kvaliteter, både når vi omdanner og fortætter i vores eksisterende byer, og når vi planlægger helt nye bydele.

Vores byer og byudviklingsarealer rummer alle et unikt potentiale og har hver deres særlige karakter, hvad enten det handler om historiske spor, karakteristiske landskabsformer eller et stærkt fællesskab. Når vi udvikler nye bydele og omdanner eksisterende byer, skal vi bygge på de særlige lokale potentialer, så områdernes identitet styrkes og videreudvikles. At bygge på de særlige stedbundne kvaliteter og karakterer handler både om at bevare de fysiske spor og strukturer, om at bygge udviklingen på historien og om at have en fælles profil og identitet.

Læs mere i afsnittet byer, bysamfund og landsbyer.

Vi skal skabe gode muligheder for vækst og udvikling af erhvervslivet i kommunen.

Egedal er en kommune hvor mange arbejder andre steder i hovedstadsområdet, men muligheden for at arbejde tættere på sin egen bolig kan mindske transporttiden og give mulighed for større frihed og fleksibilitet i hverdagen. Desuden bidrager et stærkt lokal erhvervsliv til et levende lokalsamfund og en sund økonomi. Netop derfor er det vigtigt, at vi skaber gode rammer for erhvervsudvikling i Egedal, så vi sikrer let adgang til arbejde og mindsker transporttiden fra bolig til arbejde. Det skal vi blandt andet gøre gennem udvikling af nye spændende byområder, hvor der er mulighed for, at eksisterende virksomheder kan udvides og nye virksomheder kan etablere sig og skabe nye jobs, hvilket giver bedre service og flere muligheder og oplevelser for kommunens borgere.

Læs mere i afsnittene om erhverv og detailhandel.

Bosætning

Vores befolkning bliver ældre år for år, med en stærkt voksende andel af de ældste borgere over 65 år og i særdeleshed de 85+ årige.

Derfor er en tilvækst af nye borgere i den erhvervsaktive alder nødvendig, for at sikre tilstrækkelige skatteindtægter og en afbalanceret befolkningssammensætning, så der skabes en hensigtsmæssig ramme for driften af vores offentlige service, skoler, institutioner og kulturtilbud.

Vores ambition om at skabe verdens bedste hverdag handler i særdeleshed om dagligdagen, om det nære og trykke- nemlig vores bolig.

Vi vil supplere vores eksisterende boligmasse med varierede boligtyper, så der er boliger til alle faser i livet og samtidig skabe mulighed for nye og eksperimenterende boligformer som eksempelvis bofælleskaber, oldekoller og lignende, der kan danne rammen for forskellige former for livsstil og familiemønstre.

Indhold i dette kapitel:

- Mål for bosætning
- Bosætningsanalyse
- Planlagt udbygning og befolkningstilvækst
- Rummelighed i de enkelte byområder
- Boligtyper

Bosætning

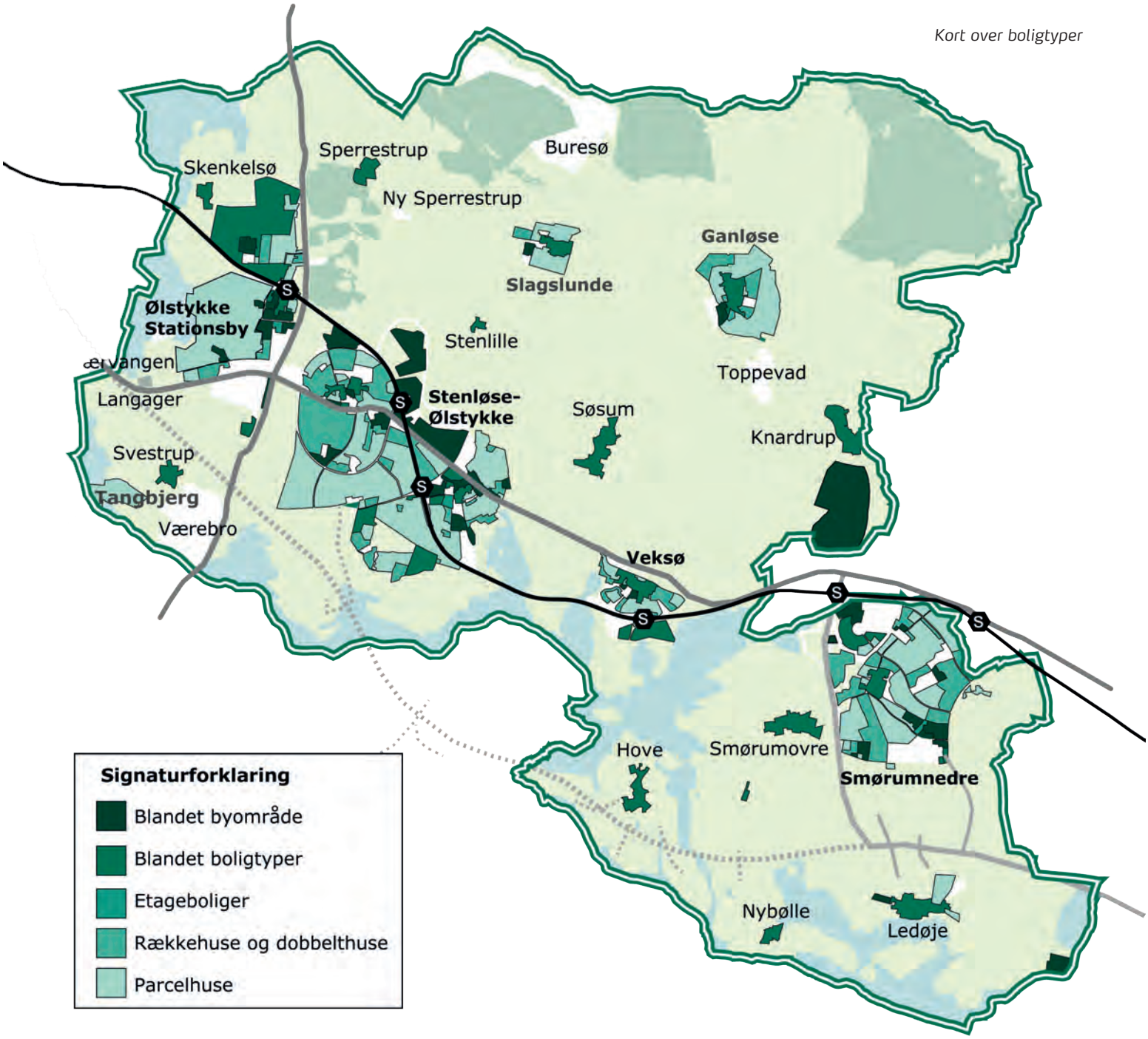
Nærheden til naturen og de åbne landskaber, den korte afstand til København, gode transportmuligheder og gode rammer for hverdag og fællesskab betyder, at Egedal er et attraktivt sted at bo.

Over de næste 12 år forventes der opført cirka 3.250 nye boliger ud af den samlede rummelighed i alle vores arealudlæg på 5400 boliger. De nye boliger skal sikre rammerne for verdens bedste hverdag for vores borgere, matche vores demografi, både nu og på sigt og den efterspørgsel, der er på markedet

Det er vores mål:

- at supplere vores eksisterende boligmasse med varierede boligtyper, så der er boliger til alle faser i livet
- at skabe mulighed for nye og eksperimenterende boligformer som eksempelvis bofælleskaber, generationsboliger, oldekoller og lignende, der kan danne rammen for forskellige former for livsstil og familiemønstre.

Kort over boligtyper



Vi skal sikre et varieret udbud af boliger, der matcher den demografiske udvikling
Egedal skal fortsat kunne tiltrække børnefamilier til kommunen. Det betyder, at der skal være et udbud af parcel- og rækkehuse. Børnefamilierne efterspørger mindre grundstørrelser, bæredygtighed og boliger med større fokus på fællesskab og fleksibilitet i forhold til familiens udvikling. Vi skal derfor fortsat kunne tilbyde parcel og rækkehuse, og vil også eksperimentere med nye boligformer.

Den nuværende boligmasse har en meget stor andel af parcelhuse og rækkehuse, og der er også behov for at supplere med andre boligtyper, især boliger til ældre, enlige og mindre husstande. Ved at bygge attraktive mindre boliger med en god placering tæt på stationerne, kan nogle af de store eksisterende parcelhuse blive frigjort til børnefamilier, der gerne vil flytte til Egedal.

Det sker ved at:

- tilvejebringe en varieret boligmasse med attraktive boliger for alle Egedals borgere og sikre, at der samtidig bliver skabt levende og varierede byområder med mulighed for aktivitet, bevægelse og oplevelser
- udbygningen planlægges med nye boligtyper, der kan supplere det eksisterende udbud, så der er boliger til alle faser i livet og forskellige former for livsstil og familiemønstre
- udbygning primært sker ved at tilføre nye boligtilbud, der kan medvirke til at eksisterende familieboliger, kan frigøres til nye unge familier
- understøtte etableringen af fællesskaber med udgangspunkt i boligen. Tilbuddene ønskes etableret som både ældre- og aldersintegrerede fællesskaber.

Vi skal tiltrække nye borgere
Vores befolkning bliver ældre år for år, med en stærkt voksende andel af de ældste borgere på 85+ årige. En tilvækst af nye borgere i den erhvervsaktive alder er nødvendig, for at sikre en økonomisk bæredygtig udvikling og en afbalanceret befolkningssammensætning, så der skabes en hensigtsmæssig ramme for driften af vores offentlige service, skoler, institutioner og kultur- og fritidstilbud.

Det sker ved at:

- udbygningen med nye boliger tilgodeser en befolkningssammensætning med balance mellem børn, erhvervsaktive voksne og ældre
- udbygningen med nye boliger tilgodeser, at der fortsat kan være balance mellem kommunens indtægter og serviceudgifter
- udbygningen sker i et tempo, så tilpasning i kommunes servicetilbud i forhold til dagtilbud, skoler og plejehjem kan ske parallelt.

Retningslinjer

1.1.1
Ved udbygning af større nye boligområder tilstræbes en varieret boligsammensætning med forskellige boligtyper og ejerforhold, således at det er muligt for alle grupper og familietyper at finde en attraktiv bolig.

1.1.2
I de enkelte byområder langs banen skal der tilstræbes en varieret boligsammensætning med forskellige boligtyper og ejerforhold. Det kan ske gennem ombygning, fortætning og nybyggeri.

1.1.3
Boligudbygningen skal koordineres med skole- og dagsinstitutionsstrukturen for at opnå en hensigtsmæssig udnyttelse af kapaciteten på området. Heri indgår rækkefølgebestemmelserne for udbygning af nye boligområder.

1.1.4
Byrådet arbejder med udvikling og sikring af attraktive rammer for opførelse af seniorboliger og nye attraktive boformer såsom seniorbofællesskaber og aldersintegrerede boliger.

1.1.5
Byrådet arbejder med udvikling og sikring af attraktive rammer for opførelse af familieboliger baseret på fællesskab og bæredygtighed.

En varieret boligstruktur
Boligmarkedet er i 2021 præget af en stigende udflytning fra København til de omkringliggende kommuner, herunder Egedal. Det har betydet en øget omsætningshastighed på såvel eksisterende som nybyggede boliger. Det har betydet et øget pres på byudviklingen. Over de næste 12 år forventes der således opført cirka 3.250 nye boliger, hvoraf over halvdelen vil være etageboliger, og resten tæt/lavt byggeri.

Byudviklingen skal primært ske i de fire byer langs S-togsbanen, og Kommuneplan 2021 udlægger områder med forskellig karakter, så der er mulighed for både tæt by med indkøbsmuligheder og station lige om hjørnet, og for parcelhuse og tæt-lav bebyggelser tæt på det åbne land med ro og udsigt.

Bosætningsanalyse

Befolkningssammensætningen i Egedal er præget af, at byerne ved stationerne er udviklet samtidig imellem 1960 og 1980, og at udbygningen hovedsageligt er sket gennem opførelse af parcel- og rækkehuse. Egedals befolkning er yngre end landsgennemsnittet, men de ældre aldersgrupper vil vokse markant i de kommende år.

Planlægningen af udbygning af boligtilbuddet sker med udgangspunkt i bosætningsanalysen fra 2019, der blandt andet havde følgende konklusioner omkring til- og fraflytning fra Egedal Kommune:

- Tilflytning til kommunen sker dels på grund af boligudbygningen, dels på grund af fraflytning og dels på grund af interne flytninger, som frigiver boliger – de såkaldte flyttekæder.
- Eksterne tilflyttere har færre børn, end de familier, der flytter internt i kommunen.
- Ved intern flytning i kommunen er den største gruppe, hvad angår alder, de 6-17-årige, efterfulgt af de 35-44-årige (børnenes forældre). Den største gruppe blandt eksterne tilflyttere til kommunen, er personer mellem 25 og 34 år.
- Omtrent en tredjedel af alle flytninger til og fra kommunen sker fra nabokommunerne. Københavns Kommune står for 27 % af alle tilflytninger og 23 % af alle fraflytninger. De unge fraflytter i høj grad på grund af uddannelse, da det for de 18-24- årige er 37 % af alle fraflytninger, der er til Københavns Kommune.
- Tilflyttere fra andre kommuner flytter i højere grad i parcelhuse, end de som flytter internt i kommunen. Modsat er flytninger internt i kommunen i højere grad til etageboliger.
- De ældre i kommunen flytter generelt mindre end de andre aldersgrupper i kommunen. Derudover er der blandt indbyggere over 55 år flere, der fraflytter kommunen, end der flytter til en ny adresse andet steds i kommunen.
- En stor del af de unge, der fraflytter kommunen, flytter faktisk tilbage til kommunen, når de har stiftet familie. Det er således ca. 15 % af en årgang, der vender hjem til Egedal Kommune.

Læs hele bosætningsanalysen her

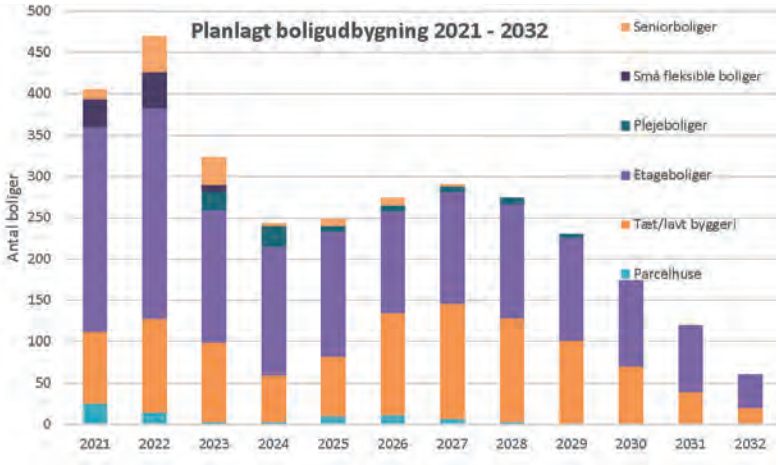
Planlagt udbygning og befolkningstilvækst

På baggrund af tilflytningen i forbindelse med boligudbygningen, forventes befolkningen i Egedal at vokse i de kommende 12 år, og den relative andel af ældre bliver større. Der er en vis nettotilflytning af børn og 25-40-årige, som forventes at være stigende, da mange af de nye boliger, der bygges, vil være særlig attraktive for disse grupper. Med den planlagte boligudbygning får Egedal en mere differentieret boligsammensætning, der både kan imødekomme udviklingen i de nuværende borgeres behov og for de kommende tilflyttere.

Der er fortsat behov boliger i forskellige prisklasser og størrelser, som kan være attraktive for både enlige med og uden børn, familier med lavere indkomst og ældre, der gerne vil have et større rådighedsbeløb til hverdagen. Dertil kommer et stigende behov for små billige boliger til eksempelvis enlige, unge og lignende som ønsker at blive boende i kommunen.

Seniorerne i Egedal bor fortsat primært i parcel- og rækkehuse og flytter sjældent, da der har været en mangel på et attraktivt boligtilbud i Egedal til den gruppe. Derfor skal der fortsat etableres attraktive alternativer såsom ældrevenlige boliger i ét plan, etageboliger med elevator og altan eller seniorbofællesskaber med mulighed for større eller mindre grad af fællesskab.

Ved at give seniorerne et attraktivt alternativ til den nuværende bolig, sættes der gang i flyttekæder, hvor det fraflyttede parcel- eller rækkehus fortsat møder en stor efterspørgsel blandt børnefamilierne.



Tabel med planlagt boligudbygning 2021-2032.

Rummelighed i byområder

I dag er der plads til cirka 1800 nye boliger i de lokalplanlagte områder i den eksisterende byzone og inden for landsbyafgrænsningerne. Størstedelen ligger i Egedal By, hvor der er rummelighed på cirka 1150 etageboliger indenfor stationsområdet og den del af Egedal By Syd, som er lokalplanlagt.

På sigt kommer der nye muligheder i de endnu ikke lokalplanlagte områder, herunder etape 5 af Stenløse Syd, Veksø Syd, Nordbyen, den nordlige del af Egedal By, Kildedal Syd og Nord og fortætningsmuligheder i de eksisterende områder. Tilsammen er der her plads til ca. 3.590 boliger. Der er således plads til cirka 5400 nye boliger i hele planperioden.

Område og rummelighed	Lokalplanlagt	Fremtidigt
Smørum og Kildedal I alt 1530 nye boliger	300 nye boliger	1230 nye boliger
Stenløse – Ølstykke I alt 280 nye boliger	130 nye boliger	150 nye boliger
Egedal By I alt 2270 nye boliger	1150 nye boliger	1120 nye boliger
Ølstykke Stationsby I alt 1080 nye boliger	210 nye boliger	870 nye boliger
Veksø I alt 200 nye boliger		200 nye boliger
Mindre byer, landsbyer og bysamfund I alt 40 nye boliger	20	20 nye boliger
I alt cirka 5400	1810 nye boliger	3590 nye boliger

Skema over boligrummelighed fordelt på bysamfund.

Boligtyper

Boligbebyggelserne i Egedal består hovedsageligt af parcelhuse samt række-, kæde- eller dobbelthuse, dertil kommer en lille andel etageboliger. De resterende boligenheder er primært sommerhuse, men også døgninstitutioner og lignede.

Beboede boliger	Hele landet	Nordsjælland	Egedal
Parcel/Stuehuse	37 %	38 %	51 %
Række-, kæde- og dobbelthuse	13 %	19 %	32 %
Etageboliger	34 %	25 %	11 %
Kollegier	1 %	1 %	0 %
Døgninstitutioner	0 %	0 %	0 %
Fritidshuse	1 %	3 %	1 %

Tabel over procentvis fordeling af boligtyper holdt op mod Nordsjælland og hele landet (Danmarks Statistik 2021).

Ejerforhold

Boligerne i Egedal er primært ejet af privatpersoner, mens en mindre del er ejet af almene boligselskaber og private andelsboligforeninger.

Det er primært parcelhusene og sommerhusene, der er privatejede. Række-, kæde- og dobbelthusene er mere jævnt fordelt mellem forskellige ejerformer som ejerboliger, almene boliger og andelsboliger. Størstedelen af etageboligbebyggelsen er almene boliger.

Beboede boliger	Hele landet	Nordsjælland	Egedal
Privatpersoner	50 %	57 %	75 %
Almene boligselskaber	18 %	16 %	12 %
A/S, ApS og andre selskaber	9 %	6 %	3 %
Private andelsboligforeninger	6 %	3 %	3 %
Offentlig myndighed	2 %	1 %	1 %
Andet el uoplyst	2 %	2 %	1 %

Tabel med procentvis fordeling af ejerforhold holdt op mod Nordsjælland og hele landet (Danmarks Statistik 2021).

Almene boliger

I Egedal er der i dag omkring 2.400 almene boliger. Knap 80 % af de almene boliger i Egedal er familieboliger, knap 15 % af det samlede antal almene boliger er ældreboliger og plejeboliger, og de resterende ca. 5 % er henholdsvis handicapboliger og ungdomsboliger.

Siden 2017 er der opført 231 almene boliger på de tidligere rådhusgrunde i Stenløse og Ølstykke og i Egedal By. I 2021-22 indflyttes yderligere 251 almene boliger og på lidt længere sigt er der planlagt 78 plejeboliger i Egedal By. Dermed vil andelen af almene boliger nå op på cirka 14 % af det samlede antal boliger. Herefter er der ikke planlagt yderligere almene boliger indenfor den 10-årige investeringsplans tidshorisont.

Ældre- og plejeboliger

I Egedal vil over 20 % af befolkningen være over 65 år om 10 år. Med det stærkt stigende antal ældre, er det vigtigt at sikre egnede boliger til denne gruppe af borgere. Ikke mindst fordi en "egnet" bolig på et "egnet" sted med den "egnede" indretning kan støtte borgeren væsentligt i at klare sig selv.

Egedal har især fokuseret på at sikre, gode og tilstrækkelig mange plejeboliger til de svageste borgere ved at udbygge antallet af plejeboliger og ved at renovere eksisterende plejeboliger. Derudover er det borgernes eget ansvar også i alderdommen at sikre sig en egnet bolig.

I Egedal er der 139 ældreboliger og 194 plejeboliger, dertil kommer 45 ekstra plejecenterpladser på Hyrdevænget, som er under etablering.

Bystruktur og byudvikling

Vores byudvikling skal styrke Egedals unikke strukturer, der sikrer adgang til naturen og understøtter en bæredygtig udvikling.

Egedal har en helt unik og meget karakteristisk bystruktur med byerne, der ligger som perler på en snor ved stationerne langs S-togsbanen, adskilt af grønne kiler og strøg. Det betyder, at vi både har nærheden til naturen og de åbne landskaber samtidig med, at der er gode kollektive trafikforbindelser og kort afstand til København.

Vi er en kommune i vækst og udvikling, hvilket sætter aftryk på arealforbruget, indsnævrer naturens mulighed for at sprede sig, bruger ressourcer og giver et øget klimaaftryk. Men byudvikling og byomdannelse skaber samtidig mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling og grøn omstilling.

Vores byudvikling skal være stationsnær, så den understøtter den kollektive trafik, eller skal ske gennem fortætning i de eksisterende byer, så der ikke inddrages unødigt åbent land til byudvikling. Samtidig vil vi være ambitiøse, når vi stiller krav til bæredygtighedstiltag i byudviklingen.

Indhold i dette kapitel:

- Bymønster
- Byudvikling
- Fortætning og omdannelse
- Stationsnærhed
- Rækkefølge for byudvikling
- Strategisk planlægning for landsbyer
- Kulturværdier i byer og landsbyer
- Velfærden i byudvikling

Bymønster

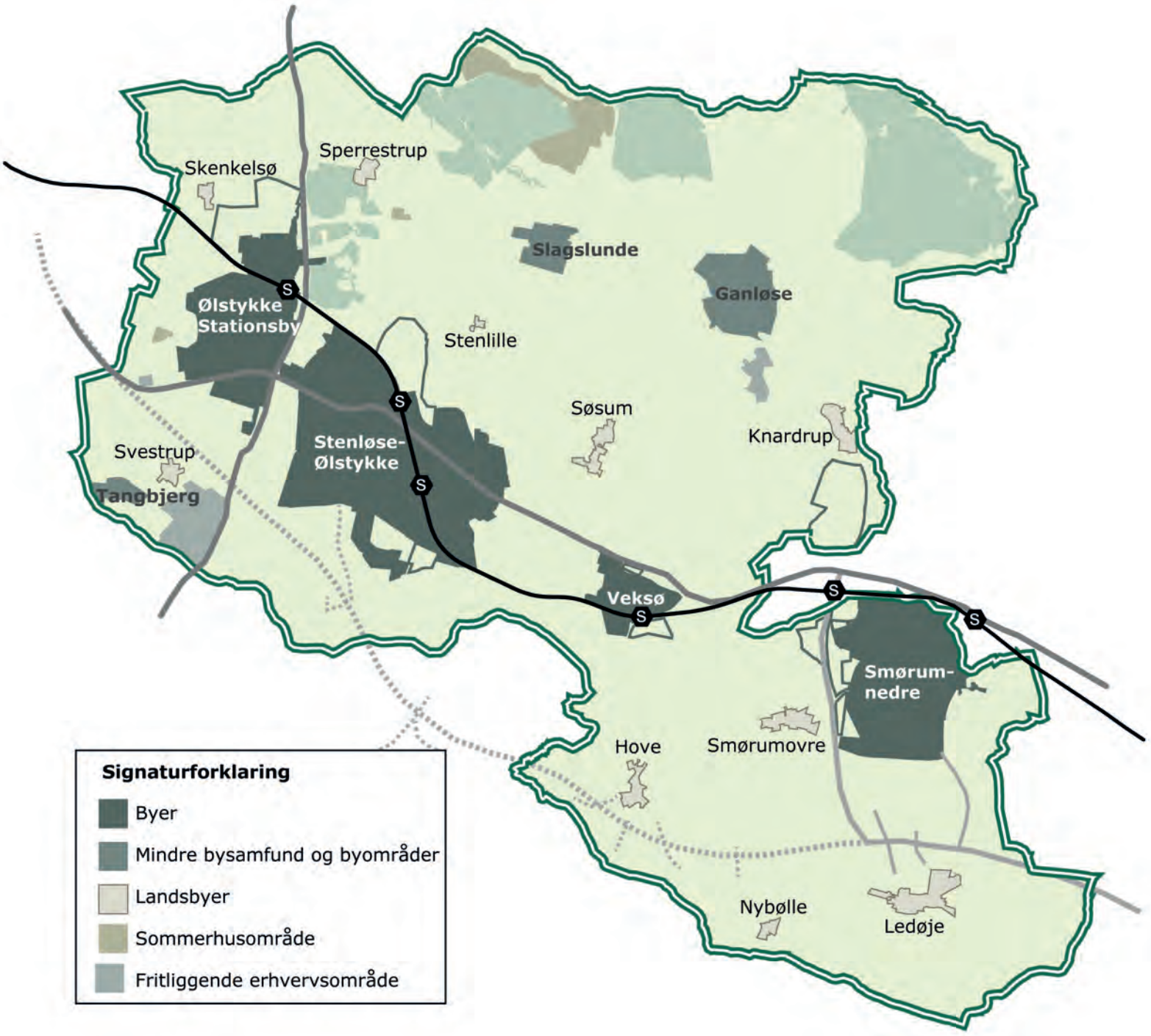
Egedal har 43.700 borgere, der alle sammen er med til at skabe liv og aktivitet i vores 17 bysamfund.

I Kommuneplan 2021 sættes der fokus på at styrke Egedals karakteristiske struktur med de større byer, der ligger som perler på en snor langs S-togsbanen, adskilt af grønne kiler og suppleret af en række landsbyer og mindre bysamfund i det åbne land.

Det er vores mål:

- at fastholde den overordnede bystruktur med de større byer ved S-togs stationerne samt de mindre bysamfund og landsbyer der er bundet sammen af naturen og det åbne land
- at sikrer en klar grænse og fordeling mellem by og land
- at skabe nærhed og let adgang fra byerne ud i det åbne land og de bynære rekreative områder.

Kort over Egedals bystruktur.



Byer
I de fire byer Smørum, Veksø, Stenløse-Ølstykke og Ølstykke Stationsby bor størstedelen af kommunes borgere og her findes skoler, institutioner, butikker, idrætsanlæg og andre offentlige tilbud. Størstedelen af kommunens byudvikling og fortætning er knyttet de stationsnære områder i byerne.

Mindre bysamfund og byområder
Egedal rummer tre mindre bysamfund, Ganløse, Slagslunde og boligområdet Tangbjerg. Alle tre byområder er stort set udbygget inden for den nuværende bygrænse.

I de mindre bysamfund må der kun planlægges for mindre udvidelser begrundet i lokale behov. Udbygningen må kun ske i form af fortætning eller afrunding af bykanten. Der må ikke ske en forrykkelse af byudviklingen fra byerne til fordel for de mindre bysamfund.

Landsbyer
Egedal rummer 10 landsbyer, som varierer i størrelse fra de helt små med 3-4 gårde til større bebyggelser med en variation af funktioner. Det er hensigten, at landsbyernes størrelse skal fastholdes omtrent som nu, og at udviklingen primært skal rette sig mod at fastholde og styrke de nuværende kvaliteter.

Erhvervsområder
Egedal har 10 erhvervsområder heraf er Værebro, Toppevad og Langager fritlæggende områder, mens Hassellunden, Kong Svends Park, Veksø Nord, Maglevad, Frydensberg, Udlejrevej og håndværkerbyen i Egedal By ligger i tilknytning til byerne.

Sommerhusområderne
Egedals har 3 sommerhusområder Buresø, Kærvangen og Ny Sperrestrup. Sommerhusområderne skal i henhold til lovgivning og landsplandirektiver bevares som sommerhusområder.

Kolonihaver
Der er ikke udlagt arealer til kolonihaver i Egedal, dog skal muligheden for en indpasning af nyttehaver overvejes i forbindelse med planlægning af større nye byudviklingsområder, hvor nyttehaverne kan bidrage som en naturlig del af den rekreative struktur.

Begrundelsen for at der ikke er udlagt arealer til kolonihaver er, at en stor del af Egedals arealer er fredet eller udpeget med beskyttelsesinteresser, og dertil kommer ønsket om at friholde de grønne kiler og strøg mellem byerne samt arealer udpeget til skovrejsning.

Retningslinjer

1.2.1

Det overordnede bymønster, som sikrer en klar fordeling mellem by og land samt nærhed og adgang fra byerne ud i det åbne land, skal fastholdes.

1.2.2
De grønne strøg og kiler af åbent land mellem de fire byer langs S-togsbanen skal fastholdes.

1.2.3
I landsbyerne skal der være begrænsede muligheder for nybyggeri – i respekt for landsbyens struktur og identitet.

1.2.4
Der er ikke udpeget byomdannelsesområder i kommunen.

1.2.5
Der udlægges ikke arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

1.2.6
Der udlægges ikke nye sommerhusområder og eksisterende sommerhusområder fastholdes.

1.2.7
Der udlægges ikke arealer til kolonihaver i det åbne land. I forbindelse med planlægningen for større nye byudviklingsområder, som indeholder etagebyggeri, skal det undersøges, om der er mulighed for at indpasse nyttehaver i området. Havelodder må ikke være større end 400 m2, og der må ikke må opføres bygninger til beboelse/ophold.

1.2.8
Der kan ikke placeres yderligere campingpladser i kommunen, og de eksisterende kan ikke udvides.

Byudvikling

Egedal rummer store byudviklingsområder til både boliger, erhverv og fritidsformål. Byudviklingsmulighederne knytter sig især til de fire byer langs S-togsbanen.

Kommuneplan 2021 fastholder den overordnede struktur som sikrer, at byudviklingen sker omkring stationerne og i tilknytning til de eksisterende byer.

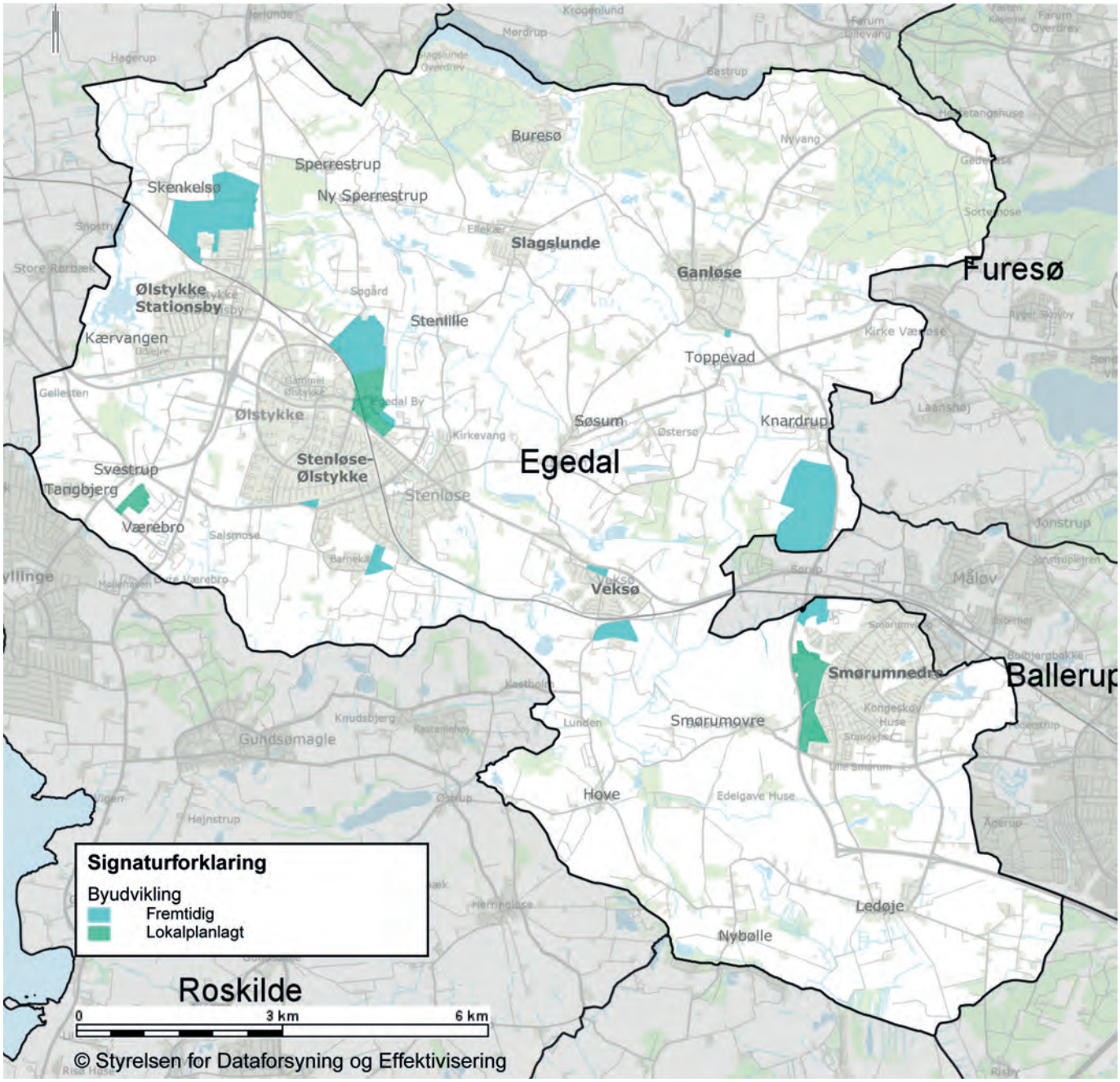
Dermed sikres de nye byområder bedst mulig adgang til byfunktioner, skoler og institutioner og kollektiv trafik.

De grønne strøg imellem bysamfundene skaber kort afstand fra byerne til naturen og de åbne landskaber.

Det er vores mål:

- at byudviklingen skaber bæredygtige bysamfund med høj kvalitet
- at sikre varierede boligtyper og former til hele livet
- at skabe gode rammer for fællesskab, og let adgang til naturen.

Retningslinjekort 1.3



Vores byudvikling skal tilføje nye spændende bydele og bymiljøer i Egedal, der både understøtter de lokale potentialer og samtidig kan supplere vores eksisterende byer og bysamfund med nye varierede boligtyper og bymiljøer, der blandt andet bygger på fællesskab og høj kvalitet i det bebyggede miljø.

De nye byudviklingsområder giver mulighed for at opføre boliger i mere bymæssig tæthed, tæt på vores stationer og og med potentiale for at skabe nye fællesskaber, levende byrum af høj kvalitet og spændende arkitektur.

Rummelighed
Der er tilsammen udlagt et areal på cirka 309 hektar til byudvikling. Indenfor planperioden er der således mulighed for omkring:

- 153 hektar til bolig (lokalplanlagt og fremtidig byzone)
- 125 hektar til blandet bolig og erhverv (lokalplanlagt og fremtidig byzone)
- 31 hektar til erhverv (lokalplanlagt og fremtidig byzone)

Retningslinjer

1.3.1
Byudvikling skal ske inden for de udpegede arealer, som vist på retningslinjekort 1.3.

1.3.2
Byudviklingen skal primært ske i tilknytning til byerne: Smørumnedre, Veksø, Stenløse-Ølstykke og Ølstykke Stationsby.

1.3.3
Byudvikling skal være sammenhængende og ske inde fra og ud.

1.3.4
Byudvikling skal sikre en klar grænse mellem by og land.

Område og rummelighed	**Bolig**		**Blandet bolig og erhverv**		**Erhverv**	
	Planlagt	Fremtidig	Planlagt	Fremtidig	Planlagt	Fremtidig
Smørumnedre og Kildedal	28 ha			97 ha	8 ha	7 ha
Stenløse – Ølstykke		27 ha	28 ha			5 ha
Ølstykke Stationsby		83 ha				
Veksø		13 ha				2 ha
Øvrige	2 ha				9 ha	
I alt 309 hektar	30 ha	123 ha	28 ha	97 ha	17 ha	14 ha

Skema over boligrummelighed fordelt på bysamfund.

Fortætning og omdannelse

Byerne ved stationerne langs S-togsbanen består hovedsageligt af større områder med fritliggende parcelhuse, der ligger omkring en bymidte.

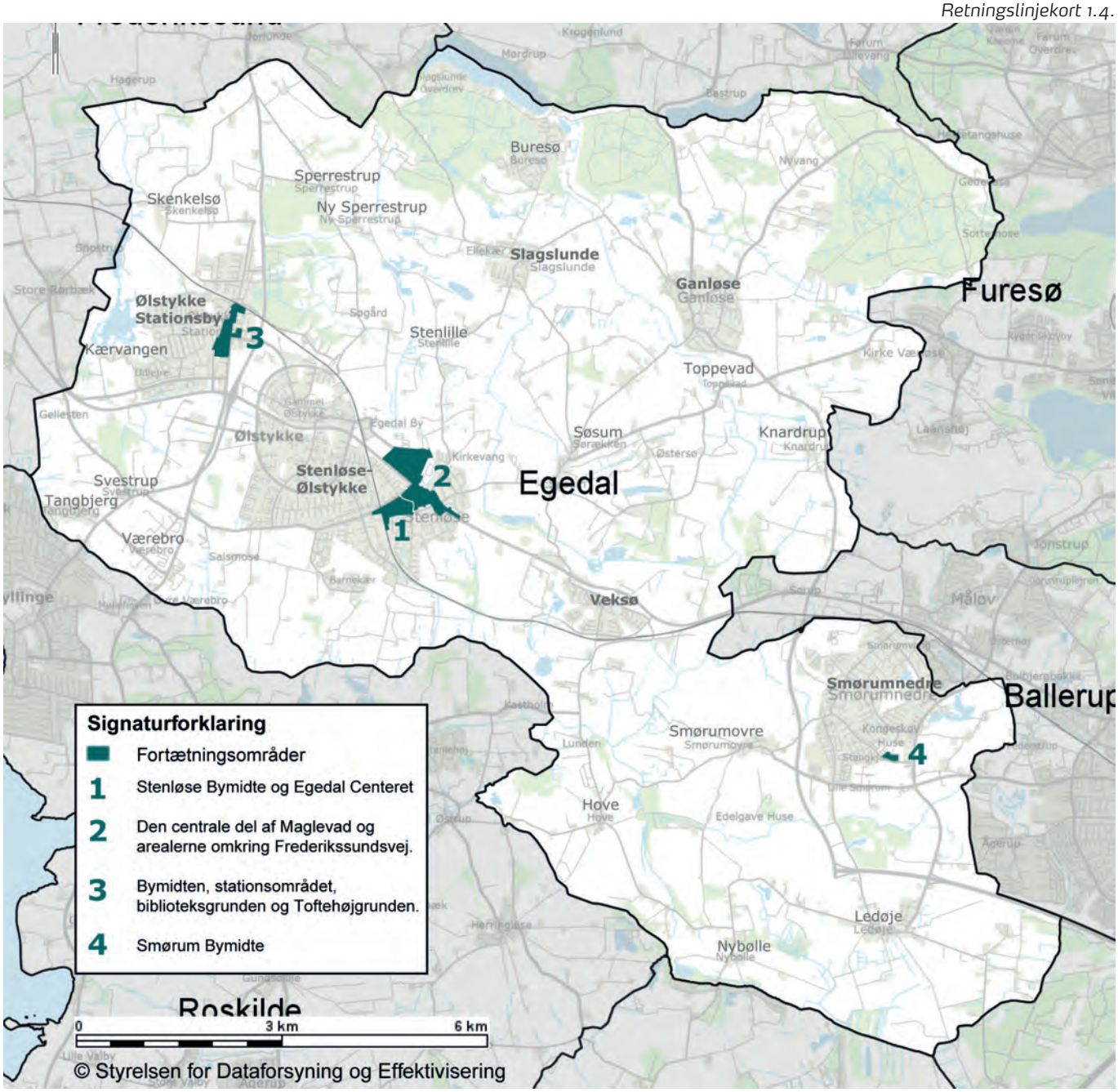
Bymidterne er karakteriseret ved at bestå af spredte, åbne og relativt lave bebyggelser med en blanding af funktioner såsom detailhandel, serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturtilbud og boliger.

Der er et stort potentiale i at arbejde med fortætning i de eksisterende byer, dels ud fra et perspektiv om ikke at inddrage åbent land til byudvikling, og dels fordi fortætningen, hvis den gøres rigtigt, kan bidrage til at højne bykvaliteten i de eksisterende byområder.

Det er vores mål:

- at fortætning skal fremme en bæredygtig byudvikling, som alternativ til at inddrage yderligere bar mark til byudvikling
- at fortætning skal styrke og understøtte de eksisterende byområder med liv, aktivitet og større tæthed i både funktioner, aktiviteter og beboere
- at fortætning skal bidrage til variationen i boligsammensætningen og kvaliteten af de eksisterende byer
- at fortætning skal følges af udvikling af grønne nærområder, byrumskvalitet og mere bynatur.

Retningslinjekort 1.4.



Fortætning i de eksisterende byer kan ikke blot skabe mere byliv, bykvalitet og bedre muligheder for at løse transportbehov med bæredygtige transportformer. Samtidig friholdes det omgivende landskab for byudvikling og dermed fastholdes nærheden til naturen og det åbne land fra byerne.

Fortætning kan ske både med boliger, kulturelle aktiviteter og erhverv, og er et af mange redskaber, som kan tages i brug, når et eksisterende byområde skal omdannes og udvikles.

Når et byområde fortættes, stiger behovet for at holde fast i rekreative kvaliteter og videreudvikle deres potentiale. Det er derfor vigtigt, at der i forbindelse med en fortætning og intensivering af aktiviteter sikres at nogle rekreative arealer friholdes og at kvaliteten af byrum og grønne områder forøges.

Fortætningsområder
Udpegning af fortætningsområder tager primært udgangspunkt i områdernes placering ved en S-togsstation og/eller i tilknytning til bymidterne, således kan fortætning understøtte den eksisterende kollektive trafik, butikker og offentlige institutioner og dermed styrke det eksisterende byliv i området. Samtidig er det undersøgt, om der er uudnyttede arealer, og om områderne har en lav bebyggelsestæthed i forhold til områdets potentiale. Endelig er et vigtigt parameter, om områderne med fordel kan intensiveres med flere aktiviteter og funktioner.

Med udgangspunkt i kriterierne for udpegning af fortætningsområder lægges der op til en fremtidig udvikling og omdannelse i følgende områder:

- Stenløse-Ølstykke: Stenløse Bymidte og Egedal Centeret
- Stenløse-Ølstykke: Den centrale del af Maglevad og arealerne omkring Frederikssundsvej
- Ølstykke Stationsby: Bymidten, stationsområdet, biblioteksgrunden og Toftehøjgrunden
- Smørumnedre: Smørum Bymidte.

Efter en konkret vurdering, kan der endvidere i udvalgte områder med fritliggende enfamiliehuse skabes mulighed for fortætning, gennem justering af rammerne for anvendelse, grundstørrelse og bebyggelsesprocent.

Der er forskel på fortætning i de eksisterende bymidter/byområder og i parcelhusområderne. I bymidter og byområder understøttes fortætning ved en række justeringer af rammebestemmelserne i forhold til bebyggelsesprocenter, bygningshøjder og bredere anvendelsesmuligheder.

I parcelhusområder, der ligger stationsnært, kan fortætning understøttes ved en række justeringer af rammebestemmelserne i forhold til betegnelsen fritliggende enfamiliehuse, grundstørrelse og bebyggelsesprocenter.

Retningslinjer

1.4.1
Fortætningsområderne afgrænses som vist på retningslinjekort 1.4.

1.4.2
Inden for de udpegede områder skal fortætning og omdannelse fremmes.

Stationsnærhed

Stationsnærhedsprincippet er det overordnede lokaliseringsprincip i hovedstadsområdet og er fastlagt i Fingerplanen.

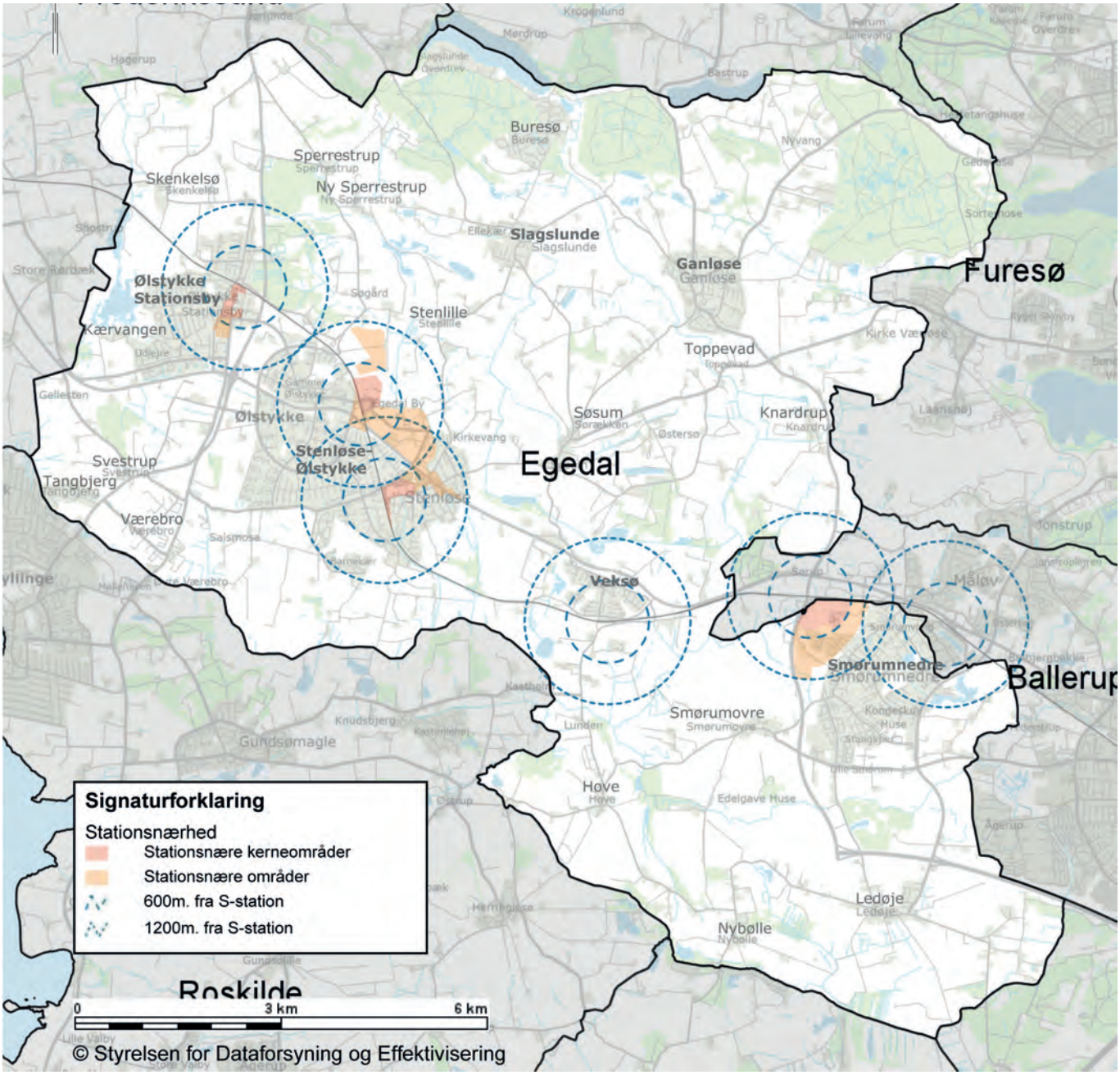
Stationsnærhedsprincip betyder, at der skal bygges tæt, højt og bymæssigt omkring stationerne, og at der i områderne tæt på stationerne placeres intensive byfunktioner som større kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, større idrætsanlæg, tæt boligbebyggelse m.m.

Den stationsnære byudvikling er et vigtigt middel for at få stadig flere til at benytte den kollektive trafik og dermed mindske trængslen på vejene.

Kommuneplanen skal sikre:

- at der bygges tæt, højt og bymæssigt, med intensive byfunktioner inden for de udpegede stationsnære arealer.

Retningslinjekort 1.5.



Udpegning af stationsnære kerneområder og stationsnære områder

De stationsnære kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en cirkel på 600 meter fra stationen, mens de stationsnære områder afgrænses med udgangspunkt i en cirkel på 1.200 meter fra stationen.

Der udlægges stationsnære kerneområder omkring:

- Kildedal station
- Stenløse station
- Egedal station
- Ølstykke station

Der udlægges stationsnære områder omkring:

- Kildedal station
- Stenløse station
- Egedal station

Retningslinjer

1.5.1
Der udlægges stationsnære kerneområder omkring Kildedal, Stenløse, Egedal og Ølstykke stationer som vist på retningslinjekort 1.5.

1.5.2
Der udlægges stationsnære områder omkring Stenløse, Egedal og Kildedal stationer som vist på retningslinjekort 1.5.

1.5.3
De stationsnære områder og kerneområder skal udnyttes til tæt og bymæssig bebyggelse og indrettes med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik.

1.5.4
Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

1.5.5
Bygninger til kontor- og serviceerhverv, der er større end 1.500 m2, skal som udgangspunkt placeres inden for de stationsnære kerneområder.

1.5.6
Der kan planlægges for kontor- og serviceerhverv, der er større end 1.500 m2 indenfor de stationsnære områder, når der er en særlig, planmæssig begrundelse for det, og hensynet til at styrke den kollektive trafik sikres i planlægningen gennem forskellige former for mobility management, fx servicebusser til og fra stationen samt firmacykelordninger.

Rækkefølge for byudvikling

Rækkefølgebestemmelserne giver kommunen mulighed for at styre, hvor byvæksten skal ske og med hvilken hastighed.

Sammen med boligindflytningsplanen er rækkefølgebestemmelserne et af de vigtigste redskaber til at sikre, at udviklingen af kommunen sker i en hensigtsmæssig takt i forhold til udbygningen af offentlig service, infrastruktur og kollektiv trafik.

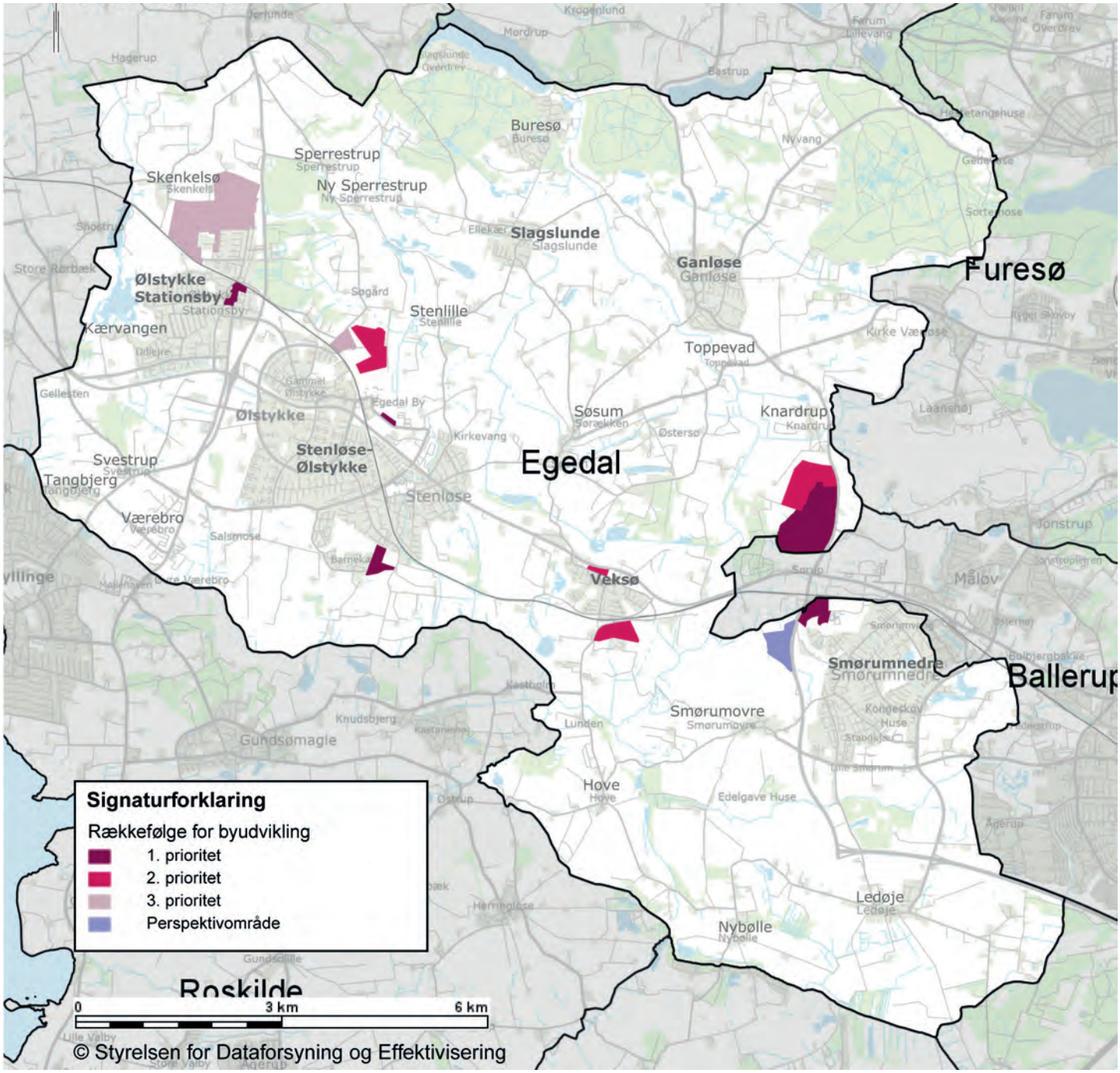
Fastlæggelse af rækkefølgen for byudvikling sker efter princippet "indefra og ud" med det formål at sikre en sammenhængende byudvikling. Rækkefølgebestemmelserne tager udgangspunkt i en geografisk inddeling af byområderne og fastlægger en prioriteringsrækkefølge for byudvikling inden for hvert af disse.

Det er vores mål:

- at byudvikling indenfor de enkelt bysamfund sker i en hensigtsmæssigt takt og koordineres med udbygningen af infrastruktur, kollektiv trafik og investeringer i offentlig service.

Områder med førsteprioritet skal være færdigt planlagt, inden der tages fat på de efterfølgende områder inden for samme byområde. Byrådet kan afvise at udarbejde en lokalplan for et område, hvis det er i strid med kommunens rækkefølgebestemmelser.

Retningslinjekort 1.6



Retningslinjer

1.6.1
Udbygning af de fremtidige byområder skal ske i overensstemmelse med nedenstående rækkefølgebestemmelser i skemaet samt retningslinjekort 1.6

Smørumnedre (incl. Kildedal):

Første prioritet Første del af planperioden	Anden prioritet Anden del af planperioden	Tredie prioritet Sidste del af planperioden
Kildedal Bakke		
Kildedal Nord - etape 1	Kildedal Nord - etape 2	

Derudover er der angivet et perspektivområde for erhverv vest for Tværvej ved Kildedal Station

Veksø:

Første prioritet Første del af planperioden	Anden prioritet Anden del af planperioden	Tredie prioritet Sidste del af planperioden
	Veksø nord	
	Veksø syd	

Stenløse-Ølstykke:

Første prioritet Første del af planperioden	Anden prioritet Anden del af planperioden	Tredie prioritet Sidste del af planperioden
Egedal By Syd - etape 2	Egedal By - Landskabsbyen	Egedal By - Håndværkerbyen
Stenløse Syd -etape 5		

Ølstykke Stationsby:

Første prioritet Første del af planperioden	Anden prioritet Anden del af planperioden	Tredie prioritet Sidste del af planperioden
Bymidten og Stationsområdet		Nordbyen

Strategisk planlægning for landsbyer

Egedals naturskønne landskab rummer en række landsbyer, der tilbyder et lokalt fællesskab og landlige omgivelser.

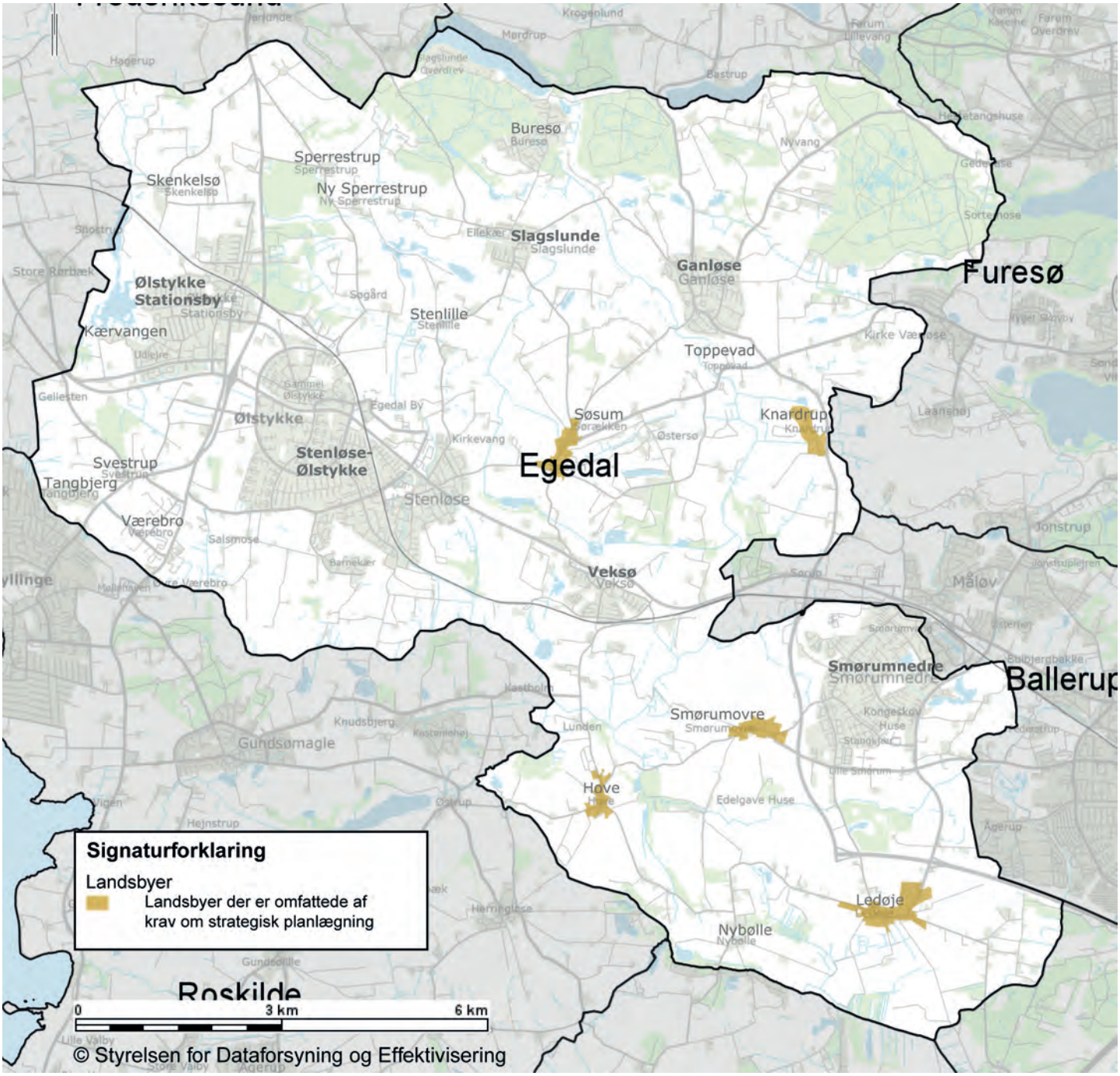
Landsbyerne ligger i det åbne land, men er tæt koblet på kommunens større byer, der samlet set byder på en bred vifte af offentlige og private tilbud, butikker og erhvervsliv. Landsbyerne fungerer således både som lokale fællesskaber og som del af de nærvedliggende bymiljøer.

Landsbyerne er meget attraktive på grund af deres beliggenhed i hovedstadsområdet, kvaliteten af de stærke fællesskaber, kulturhistorien og nærheden til naturen. En stor efterspørgsel, landsbyernes kvaliteter, nærheden til arbejdsmarkedet og forskellige byfunktioner er også med til at fastholde de lokale og sikre udskiftning, hvis boliger og bygninger bliver tomme.

Det er vores mål:

- at landsbyerne skal fastholdes som attraktive botilbud i kommunens naturskønne landskab
- at den fysiske udvikling af landsbyerne skal styrke deres lokale kvaliteter og potentialer.

Retningslinjekort 1.7.



Landsbyerne og landsbystrategi

Med planlovsændringerne i 2017 kom et krav om, at kommunen skal understøtte levedygtige lokalsamfund ved at fremme en differentieret og målrettet udvikling af landsbyerne i dialog med de lokale. Loven omfatter som udgangspunkt landsbyer med samlede bebyggelser på mellem 200 og 1.000 indbyggere. Kommunen kan dog vælge at medtage andre landsbyer, hvis der er grundlag for det.

Egedal Kommune har arbejdet med landsbyer ud fra indbyggertal og kulturhistorien. Derved har kommunens definition omfattet 3-4 gårde til de større samlede bebyggelser omkring gadekær med op mod 1.000 indbyggere, som vist nedenfor.

Landsby	***ca. indbyggertal***
Ledøje	*714*
Søsum	*304*
Smørumovre	*203*
Knardrup	*138*
Hove	*135*
Skenkelsø	*69*
Svestrup	*42*
Nybølle	*37*
Sperrestrup	*21*
Stenlille	*20*

I kommunens strategiske planlægning for landsbyer er fokus på landsbyer mellem 100 og 1.000 indbyggere, hvor den lavere grænse er nedjusteret, da Knardrup og Hove har en vis koncentration og størrelse. Der vil dog også være fokus på, om landsbyens udvikling kan tænkes sammen med øvrige små kulturhistoriske landsbyer i nærområdet.

De enkelte landsbyer er beskrevet nærmere under beskrivelse af de enkelte landsbyer.

I forbindelse med Planstrategien 2019 blev der afholdt workshop om de lokale potentialer i de mindre bysamfund og landsbyer.

Resultatet af den dialog blev til mål om, at der skal arbejdes med landsbyernes individuelle udviklingsmuligheder og behov samt fællestræk og fællesskaber på tværs af landsbyerne. Arbejdet skal sikre en differentieret og målrettet udvikling samtidig med, at der fokuseres på de tværgående løsninger og synergien.

Retningslinjer

1.7.1
Landsbyer der er omfattede af krav om strategisk planlægning er afgrænset som vist på retningslinjekort 1.7.

1.7.2
Planlægning for de udpegede landsbyer skal tage hensyn til de stedbundne kvaliteter og ved planlægning for større områder eller betydningsfulde ændringer skal der foreligge eller udarbejdes et udviklingsperspektiv sideløbende med planlægningen.

1.7.3
Udviklingsperspektiver skal sætte retning for landsbyens udvikling med afsæt i de stedbundne kvaliteter og dialog med de lokale. Det skal vurderes, om de omkringliggende arealer eller nærliggende kulturhistoriske landsbyer skal indgå med henblik på at styrke områdets kvaliteter og fællesskab.

Udviklingsperspektiver

Kommunens strategi for at understøtte fællesskaberne og styrke kvaliteterne er i første omgang ved at udarbejde udviklingsperspektiver for de større landsbyer i samarbejde med de lokale. Dertil vil kommunen så vidt muligt understøtte og imødekomme lokale initiativer for klyngedannelser og udviklingsperspektiver til disse landområder, der i sin egen ret kan medvirke til at skabe og styrke fællesskaber samt danne nye fællesskaber i og på tværs af landsbyerne. Udviklingsperspektiverne skal understøtte en fælles retning for kommunens og de lokales arbejde med landsbyens fremtid.

Kulturværdier i byer og landsbyer

Kommunens byer og landsbyer rummer kulturhistoriske spor og sammenhænge, der fortæller historien om områdets udvikling gennem tiderne.

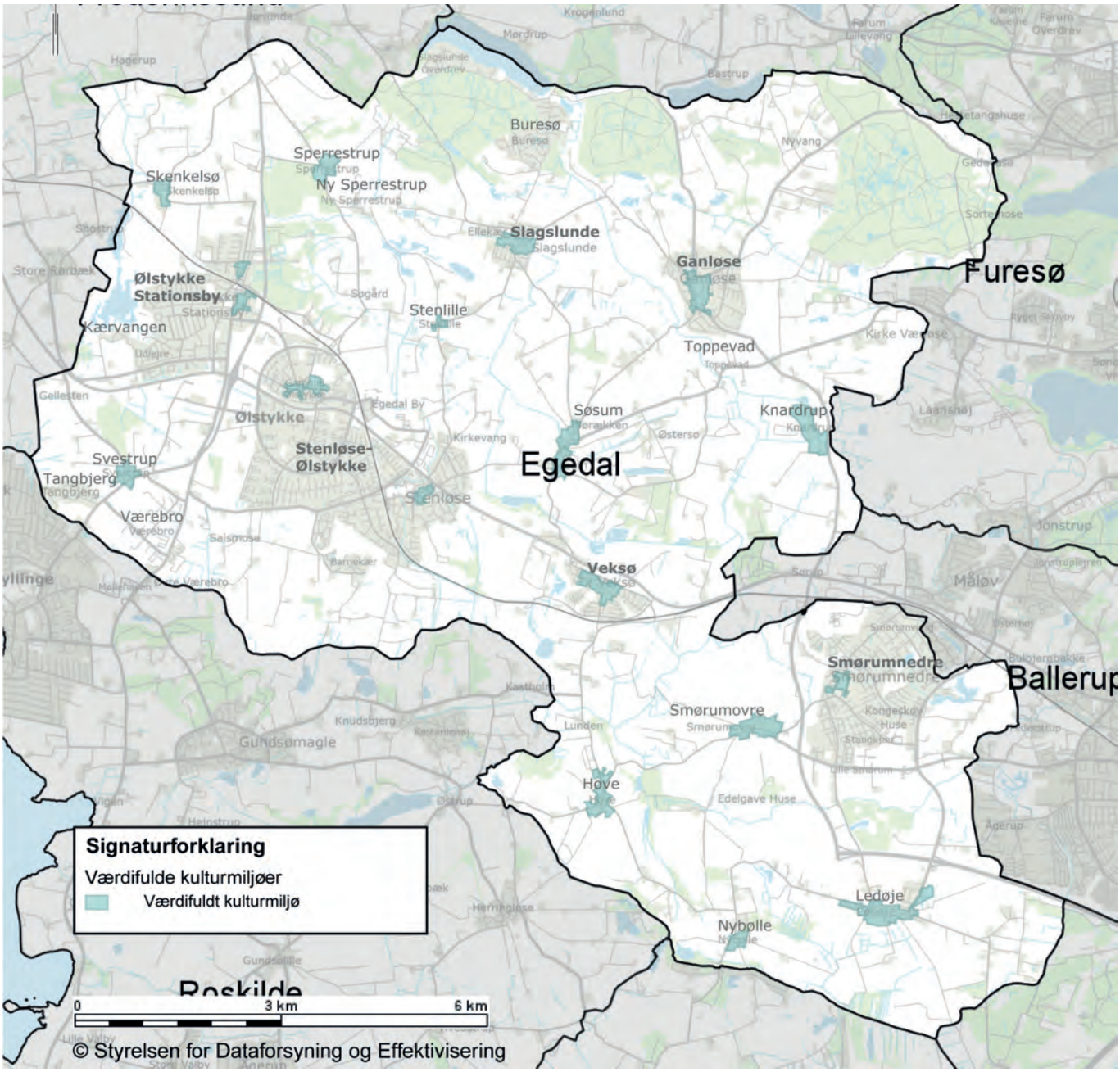
De kulturhistoriske spor findes i både vej- og bebyggelsesstrukturer og i enkelte bygninger og anlæg. Sporene omfatter alt fra unikke middelalderkirker over karakteristiske gårdanlæg og mindre landsbyhuse til ydmyge jorddiger, stensætninger og udhuse.

Nogle af disse spor er særligt værdifulde at bevare, alene fordi de er særligt gamle, smukke eller sjældne. Andre er individuelt set ikke noget særligt, men udgør i samspil med omgivelserne en unik helhed, der fortæller en særlig historie.

Det er vores mål:

- at udvikling, omdannelse og byggeri sker under hensyntagen til de kulturhistoriske værdier
- at udvikling, omdannelse og byggeri understøtter stedets karakter, identitet og fortælleværdi

Retningslinjekort 1.8



Kulturmiljøer
Der er udpeget kulturmiljøer i byområderne:

- Smørumnedre
- Veksø
- Stenløse
- Gl. Ølstykke
- Ølstykke Stationsby
- Ganløse
- Slagslunde

Derudover er samtlige landsbyer er udpeget som kulturmiljøer, idet de i kraft af deres velbevarede strukturer, samspillet med landskabet og mange ældre bygninger afspejler væsentlige dele af samfundsudviklingen siden landboreformernes tid, med tråde meget længere tilbage i tiden.

Se beskrivelserne af de enkelte kulturmiljøer og landsbyer under byer, byområder og landsbyer.

Retningslinjer

1.8.1
I byer, landsbyer og andre bebyggede miljøer skal det tilstræbes, at værdifulde, kulturhistoriske strukturer og enkeltelementer beskyttes og styrkes og at ny bebyggelse og anlæg tilpasses harmonisk i forhold til de værdifulde kulturhistoriske træk.

1.8.2
Særligt værdifulde kulturmiljøer er udpeget på retningslinjekort 1.8. Kulturmiljøernes bærende bevaringsværdier er beskrevet i afsnittet om byer, byområder og landsbyer.

1.8.3
Inden for de udpegede kulturmiljøer i byer og landsbyer skal områdets karakter, visuelle udtryk og oplevelsesmuligheder beskyttes og styrkes. Der må ikke gives tilladelse til ændringer, som i væsentlig grad kan forringe områdets bærende bevaringsværdier. Større ændringer må kun ske på baggrund af lokalplanlægning.

Velfærden i byudvikling

I Egedal er hverdagen og fællesskabet i fokus, og derfor vil vi i dialog med borgerne sikre rummelige og trygge rammer, som favner alle livets faser. Offentlige tilbud og aktiviteter er samtidig et vigtigt element, når vi vil udvikle og skabe levende, aktive og velfungerende byer, bysamfund og helt nye bydele

Trivsel og læring for børn, unge og familier

Vores børn skal vokse op med trygge, stimulerende og legende oplevelser og det stiller krav til vores planlægning og indretning af de fysiske rammer.

I de første år understøtter kommunens tilbud om pasning i dagpleje eller daginstitution en tryg opstart med lokal forældreinvolvering og fokus på gode overgange i integrerede tilbud og fra dagtilbud til SFO og skole. Egedals dagtilbud ligger i tilknytning til vores byer og bysamfund, og så vidt muligt med nærhed til grønne områder. Byggeri af nye dagtilbud planlægges med åbne og varierede udearealer, der vækker børns nysgerrighed og lyst til fysisk aktivitet og læring.

I skolen har vi fokus på, at børnenes dagligdag skal foregå i velkendte omgivelser, som understøtter læring og trivsel. Vi vil skabe de rette pædagogiske rammer og de bedste forudsætninger for en inspirerende undervisning, hvad end det skal foregå i vores naturområder, i det lokale byområde eller i klasseværelset. Skolerne ligger i sammenhæng med det omkringliggende bysamfund og skal understøtte muligheder for læring ved både fysisk aktivitet og nysgerrighed på natur og miljø

Egedal skoler bliver løbende renoveret og ombygget, for at skabe moderne læringsmiljøer, der inspirerer og understøtter en pædagogisk tilgang omkring både fælles undervisning, arbejde i mindre grupper og individuel fordybelse. Byrådet har i investeringsplanen afsat 586 millioner kroner til at skabe kreative læringsmiljøer på skolerne.

Efter skoletid fungerer skolerne som rammen for adskillige aktiviteter for de mange foreninger i Egedal. Principperne for skolernes fysiske rammer er formuleret i 'Principprogram for kreative læringsmiljøer og multifunktionel ejendomsudnyttelse i Egedal Kommune'.

Kultur og fritid i trygge rammer

I Egedal skal der være plads og mulighed for at hele familien, så både ung og gammel - kan udfolde sig i fritiden. Egedal har et stærkt foreningsliv som vi vil værne om. Kommunen har desuden en stigende mængde borgere der benytter fritidsfaciliteter og naturen til kultur og fritidsaktiviteter uden for de organiserede rammer.

Foreningerne i Egedal er mange og med stor variation i både tilbud og størrelse. Ved at samle aktiviteter med forskellige brugergrupper i fælles rammer opnås liv og aktivitet i det meste af åbningstiden. Kulturhuse og idrætsfaciliteter indrettes, så der er lys og åbenhed og god sammenhæng med lokalsamfundet.

I udviklingsplan for kultur- og fritidsfaciliteter er der fokus på at styrke de eksisterende idræts- og kulturcentre med flere aktivitetstyper, at udvikle faciliteter, stier og aktivitetsruter i naturen og at understøtte kulturhuse og lokale mødesteder i lokalområderne.

Der skal arbejdes med inviterende og synlige faciliteter og lettilgængelige overblik over foreninger og aktiviteter. Planlægningen af faciliteter skal både ske som langsigtet planlægning indarbejdet i byudvikling og kommuneplan og konkret ved udviklingen af de enkelte faciliteter.

Byen og byrum som ramme for Kunst i Egedal

I Egedal Kommune har vi udarbejdet en kunststrategi, der sætter rammer og retning for fremtidige kunst- og kulturprojekter i kommunen.

Kunst- og kulturprojekter skal være med til at sikre verdens bedste hverdag for borgerne i Egedal ved at bruge kunsten til at skabe sammenhæng, forstærke den stedbunde identitet og invitere til dialog og debat. Kunst skal samtidige bidrage til at højne livskvaliteten og understøtte fælleskaber, berige, tiltrække og aktivere borgere, beboere og erhvervsdrivende samt sætte Egedal på det kulturelle landkort.

Egedals kunststrategi har seks fokusområder: Kunst i byrummet og ved eksisterende institutioner, Kunst i byudvikling, Kunst i natur, landskab og åbne rum, Kunst til sundhed, leg og bevægelse, Kunst på oversete steder og Kunst i arkitekturen, der sætter rammen for fremtidige kunstprojekter i Egedal.

I 2020-2021 er der realiseret en række kunstprojekter i Egedals byer og i det åbne land. De næste 4 år fokuseres der på Kunst i Byudvikling og Kunst i arkitektur med undersporene Kunst til Kultur og Kunst til børn. Planlægning af kunst i Egedal understøtter kommunens øvrige strategier og planer, for eksempel udviklingsplanen for multifunktionelle kvadratmeter, renoveringer af kulturhuse, skoler og daginstitutioner, udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde med flere.

Når der planlægges kunst- og kulturprojekter stiles der mod en tydelig funktion, der hænger sammen med fokusområderne og kommunens øvrige indsatsområder, og der stiles mod en spredning i geografi, kunstgenre, så flest muligt borgere i alle aldre tilgodeses. Der arbejdes endvidere med inddragelse af borgerne undervejs i tilblivelsesprocessen.

Borgerens samlede liv som omdrejningspunkt for socialt arbejde

Socialt arbejde foregår alle steder i kommunen, både i form af frivillige hænder, der hjælper hvor der er behov og i form af kommunale aktiviteter og botilbud. Der arbejdes helheldsorienteret og med fokus på tidlig opsporing. Egedals dag- og botilbud er så vidt muligt en integreret del af lokalsamfundet, placeret med udsyn til grønne områder og med god adgang for pårørende og personale.

Omsorg og trivsel for de ældre

Egedal vil i de kommende år se en stor stigning i antallet af borgere over 85 år. På trods af den generelle gode sundhedstilstand blandt egedals borgere, bliver der oftere brug for mere pleje og omsorg for denne aldersgruppe.

Ved nybyggeri placeres disse så vidt muligt i nærheden af offentlig transport og indkøbsmuligheder. Der arbejdes ligeledes med at finde nye gode løsninger for visuel kontakt fra de ældres boliger til områder med liv og natur.

Bæredygtigt byggeri

I Egedal skal kommunens ejendomme danne en fleksibel, multifunktionel og bæredygtig ramme omkring kerneopgaver som læring, omsorg, pleje, sundhed, fritidsaktiviteter, foreningsliv og administration.

I kommunens Ejendomsstrategi skal alle eksisterende og nye ejendomme drives, renoveres og bygges bæredygtigt med fokus på mindst mulig miljøbelastning og et godt indeklima for både brugere og medarbejdere på kommunens arbejdspladser.

Kommunens nybyggeri skal leve op til gældeden standarder for bæredygtighed og i en ny handleplan til Ejendomsstrategien er det rammesat, hvordan kommunen vil afprøve skærpede krav om frivillig bæredygtighedsklasse, livscyklusanalyser, brug af certificering mv. i forbindelse med kommunens egne bygge- og anlægsprojekter.

Retningslinjer

1.9.1
I forbindelse med fremtidig byudvikling, fortætning og omdannelse skal der sikres de nødvendige arealer til dagsinstitutioner, skoler samt fritids- og idrætstilbud.

1.9.2
Skoler, daginstitutioner og fritidstilbud skal placeres i tæt kontakt til grønne områder og den omgivende natur samt med god adgang til stier og kollektiv transport.

1.9.3
Plejeboliger, sociale institutioner og bofællesskaber samt handicapboliger skal placeres i nærheden af service- og indkøbsfaciliteter og med god adgang til kollektiv transport.

1.9.4
Rekreation, sundhed, oplevelser, og miljøhensyn skal, indtænkes som vigtige parametre i de kommunale fysiske projekter og anlæg.

1.9.5
Ved opførsel og renovering af kommunale byggerier skal der sikres plads til grøn mobilitet (cykelparkering, delebiler, elladere) samt sikres sammenhæng til stier og cykelstier.

1.9.6
Ved forpagtning af kommunens arealer skal økologisk drift og højt niveau af biodiversitet tilstræbes.

1.9.7
Der må ikke anvendes pesticider på kommunale arealer.

1.9.8
Ved opførelse eller renovering af kommunale byggerier og anlæg skal der så vidt muligt arbejdes med fleksible og multianvendelige løsninger, således at der er mulighed for en fleksibel anvendelse til flere forskellige formål og brugergrupper.

1.9.9
Nyt byggeri skal opføres efter principper i den frivillige bæredygtighedsklasse, jf. Bygningsreglementet og efter kvalitetskravene for byudvikling angivet i 1.10.1 – 1.10.8.

Kvalitetskrav i byudviklingen

Vores omgivelser og fysiske miljøer påvirker vores mentale sundhed og generelle velbefindende. Det er derfor vigtigt, at vi sikrer, at vores byer udvikles med høje krav til byrum, bykvalitet og arkitektur, samtidig med at vi sikrer at byerne indrettes med fokus på fællesskab, sundhed og bevægelse.

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.

Byudvikling, fortætning og omdannelse skal tilføre værdi til Egedal, både økonomisk, socialt og miljømæssigt. Derfor arbejder vi på at sikre en høj kvalitet i både byggeri og anlæg af veje, byrum og grønne områder.

Egedals kvalitetskrav er et redskab til at vurdere og fremme kvaliteten i byudvikling, omdannelse og fortætning, til brug både for når vi planlægger og bygger selv, og når vi går i dialog med andre, der vil bygge i kommunen.

Indhold i dette kapitel:

- Arkitektonisk kvalitet og sammenhæng
- Materialer og genanvendelse
- Byrum, bynatur og grønne områder
- Mobilitet og tilgængelighed

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.

Retningslinjer

1.10.1
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.).

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.

Retningslinjer

1.10.2
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 frivillig bæredygtighedsklasse i bygningsreglementet
- byggeri og anlæg etableres med materialer, der har mindst muligt samlet klimaaftryk, herunder også ved produktion og vedligeholdelse
- 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.

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 samspillet 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.

Retningslinjer

1.10.3
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
- 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 forbindelse
- bevaring 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.

1.10.4
Gennem fokus på biodiversitet og bynatur i planlægningen, etablering og drift skal det tilstræbes at biodiversiteten samlet bliver forøget i de nye byområder.

1.10.5
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

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.

Retningslinjer

1.10.6
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 trafikanter og trafiksikkerhed
- der er let og direkte stiforbindelse fra de enkelte lokalområder til vigtige knudepunkter som offentlig transport, institutioner og byfunktioner
- der etableres et finmasket net af cykel- og gangstier med sikker krydsning af veje
- tilgængelighed for alle indgår ved planlægning og udformning af offentligt tilgængelige byrum, bygninger og anlæg
- busstoppesteder placeres strategisk i forhold til vigtige byfunktioner og stiforbindelser hertil.
- stationer og stoppesteder indrettes med fokus på tryghed, gode opholdsmuligheder samt tydelig skiltning og rejseinformationer
- der arbejdes aktivt for etablering af delebilsordinger og pendlerstoppesteder
- bilparkering i de stationsnære områder begrænses jævnfør de fastlagte parkeringsnormer
- bilparkering i områder med tæt/ høj bebyggelse etableres i konstruktion (p-kælder/ p-hus)
- parkeringsarealer etableres med et tilstrækkeligt antal let tilgængelige elladestandere.

1.10.7
I de stationsnære kerneområder og de øvrige stationsnære områder må der som udgangspunkt højest udlægges:

- Åben-Lav boligbyggeri.....1½ p-plads/bolig
- Tæt-lav boligbyggeri.....1 p-plads/bolig *
- Etageboliger.....1 p-plads/bolig *
- Ungdoms-, ældreboliger og lign....1 p-plads/3 boliger *
- Kontor.....1 p-plads/75 m2
- Udvalgsvarebutikker.....1 p-plads/50 m2
- Dagligvarebutikker.....1 p-plads/35 m2

*I særlige tilfælde kan der i lokalplanlægningen udlægges gæsteparkering.

1.10.8
I byudviklingsområder udenfor de stationsnære kerneområder og stationsnære områder skal der som udgangspunkt udlægges:

- Åben-Lav boligbyggeri.....2 p-plads/bolig
- Tæt-lav boligbyggeri.....1½ p-plads/bolig
- Etageboliger.....1 p-plads/bolig
- Ungdoms-, ældreboliger og lign....1 p-plads/2 boliger
- Kontor.....1 p-plads/50 m2
- Udvalgsvarebutikker.....1 p-plads/50 m2
- Dagligvarebutikker 1 p-plads/35 m2

Byer, mindre bysamfund og landsbyer

Egedal rummer en række byer, mindre bysamfund og landsbyer med hver sin historie og karakter og med hvert sit udviklingspotentiale.

Byområderne har det til fælles, at de alle er udviklet med udgangspunkt i ældre landsbyer eller stationsmiljøer og at udviklingen særligt er sket i perioden efter 1960.

Fælles for de fleste landsbyer er, at udviklingen er sket i et roligt tempo, og mange af de gamle strukturer og bygninger er bevaret.

Indhold i dette kapitel:

- **Byer** - Smørumnedre og Kildedal Nord, Veksø, Stenløse-Ølstykke og Ølstykke Stationsby
- **Mindre bysamfund** - Ganløse, Tangbjerg og Slagslunde
- **Landsbyer** - Ledøje, Søsum, Smørumovre, Skenkelsø, Svestrup, Hove, Nybølle, Sperrestrup, Stenlille og Knardrup
- **Sommerhusområde** - Buresø

Smørumnedre og Kildedal

Smørumnedre ligger i kommunens østlige del og er med godt 9.000 indbyggere kommunens næststørste by. Byen er mod øst, vest og syd afgrænset af åbent landbrugsland, hvoraf det meste er udpeget som grønne kiler.

Mod nord vokser byen sammen med Måløv i Ballerup Kommune. Smørumnedre betjenes med S-tog fra både Kildedal og Måløv station. Den overordnede vejbetjening sker fra Frederikssundsvej i nord og fra Frederikssundsmotorvejen i syd.

Udvikling og karakter

Smørumnedre var op til 1960-erne kun en mindre landsby. I 1960'erne og 70'erne tog byudviklingen fart, primært med udbygning af boligområder. Der blev dog også etableret enkelte, mindre erhvervsområder, og i det sydøstlige hjørne af byen, tæt på den nye overordnede vej Smørum Parkvej, blev et nyt centerområde etableret. Smørumnedre er fortsat en by i udvikling, og især i den vestlige del, omkring Kong Svends Høj og Smørum Vest, er der sket udbygning med både boliger og erhverv i de senere år. Det meste af byen fremstår i dag med parcel- og rækkehusbebyggelse, mens centerområdet er karakteriseret ved større, enkeltstående bygningsvolumener og åbent parklandskab.

Planer og potentiale

Byudviklingsmulighederne i Smørumnedre er primært koncentreret i området omkring Kildedal Station og langs Tværvej. Her kan byudviklingen nyde godt af en særdeles god trafikbetjening i forhold til både kollektiv trafik og overordnede veje, og der er et stort potentiale i sammenspillet med udviklingen i Ballerup.

De to kommuner har udarbejdet en fælles strukturanalyse, som angiver nogle principper for hvordan området omkring Kildedal station over en årrække kan udvikles til et sammenhængende byområde.

I byudviklingsområdet Kildedal Bakke er der udlagt 4,5 hektar til erhverv mod Kildedal Station. Bydelen skal indpasses i det meget kuperede landskab og skal have god sammenhæng med den eksisterende by.

Der skal etableres vejforbindelser til stationen igennem området. Der planlægges en børneinstitution i området og er mulighed for en dagligvarebutik.

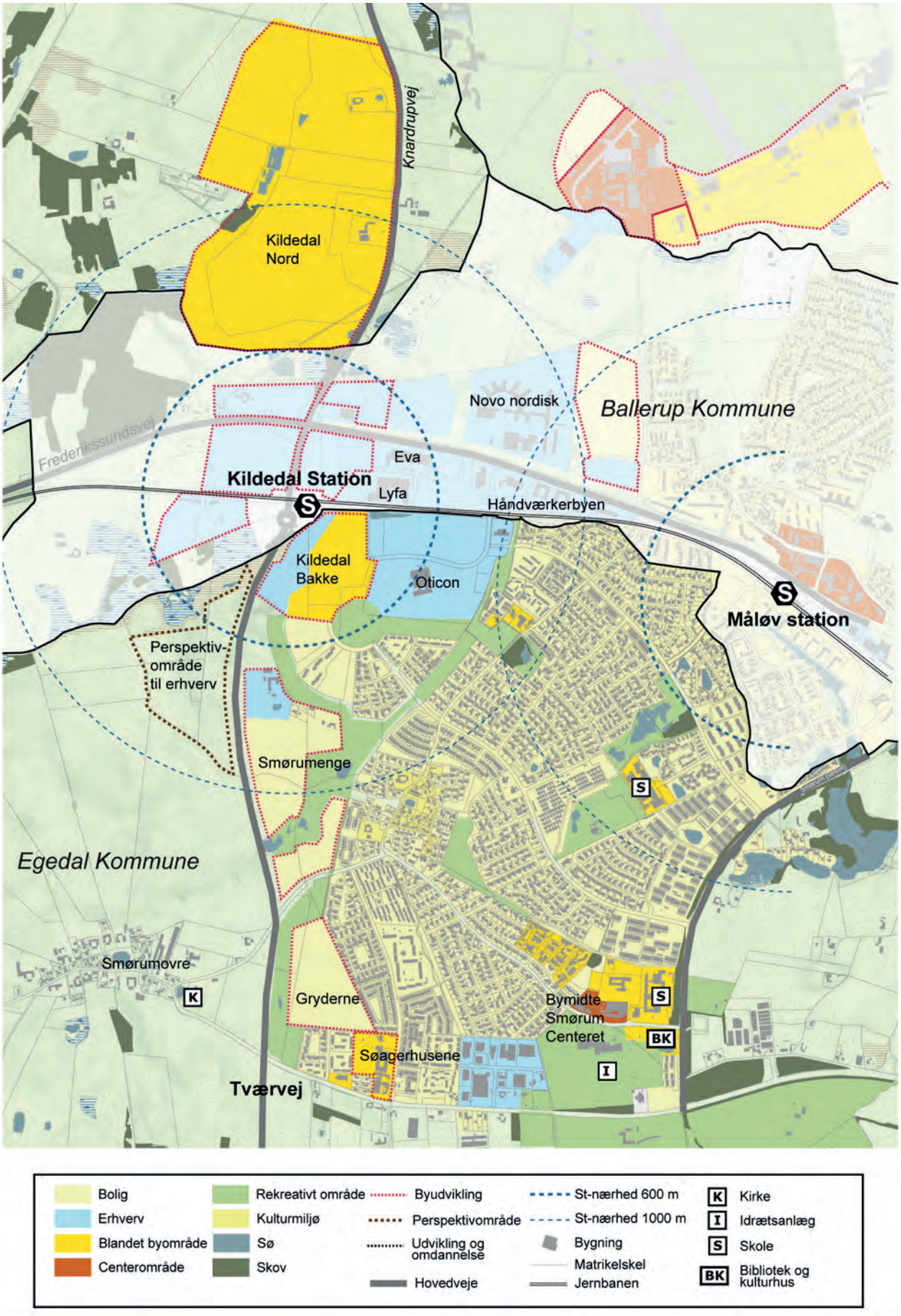
I Kildedal Nord er rammen ændret fra rekreative formål til blandet by. Området skal i de kommende år planlægges og udvikles som et fyrtårnsprojekt for bæredygtige og grønne boformer og ferie- og fritidsaktiviteter og med et højt ambitionsniveau, både i forhold til den miljømæssige bæredygtighed, bebyggelsernes kvalitative udtryk og samspillet med natur og landskab.

Vest for den kommende Tværvej er der udpeget et perspektivområde på 170.000 m2 til et fremtidigt erhvervsområde. Arealet ligger stationsnært og er synligt fra Tværvej og S-togsbanen.

I området øst for Tværvej er de sidste af i alt 59 parcelhuse i "Gryderne" under opførelse, Børnehuset Fantasihaven åbnede i 2018, og der er cirka 200 rækkehuse under opførelse i Smørumenge.

Længere mod syd er planlagt cirka 120 boliger på den tidligere Søagerskoles arealer. I bymidten er der en fortætning og omdannelse i gang.

Det tidligere rådhus er allerede ombygget til 87 etageboliger, og i Smørumparken bag kulturhuset er 36 små boliger, bl.a. til flygtninge under opførelse. Et lille erhvervsområde ved Riskær er under omdannelse til boliger og ikke-generende erhverv.


Knardrupvej
Kildedal Nord
Novo nordisk
Ballerup Kommune
Frederikssundsvej
Eva
Kildedal Station
Lyfa
Håndværkerbyen
Kildedal Bakke
Oticon
Måløv station
Perspektiv-område til erhverv
Smørumenge
Egedal Kommune
Smørumovre
Gryderne
Bymidte Smørum Centeret
Søagerhusene
Tværvej
Bolig
Erhverv
Blandet byområde
Centerområde
Rekreativt område
Kulturmiljø
Sø
Skov
Byudvikling
Perspektivområde
Udvikling og omdannelse
Hovedveje
St-nærhed 600 m
St-nærhed 1000 m
Bygning
Matrikelskel
Jernbanen
Kirke
Idrætsanlæg
Skole
Bibliotek og kulturhus

Byliv, kunst og rekreation

Bymidten i Smørumnedre rummer udover et butikscenter både bibliotek, kulturhus, skole og sportshaller. Af den samlede butiksramme på 4.000 m2, er der i dag brugt 2.700 m2, hvilket giver plads til yderligere 1.300 m2 detailhandel i bymidten.

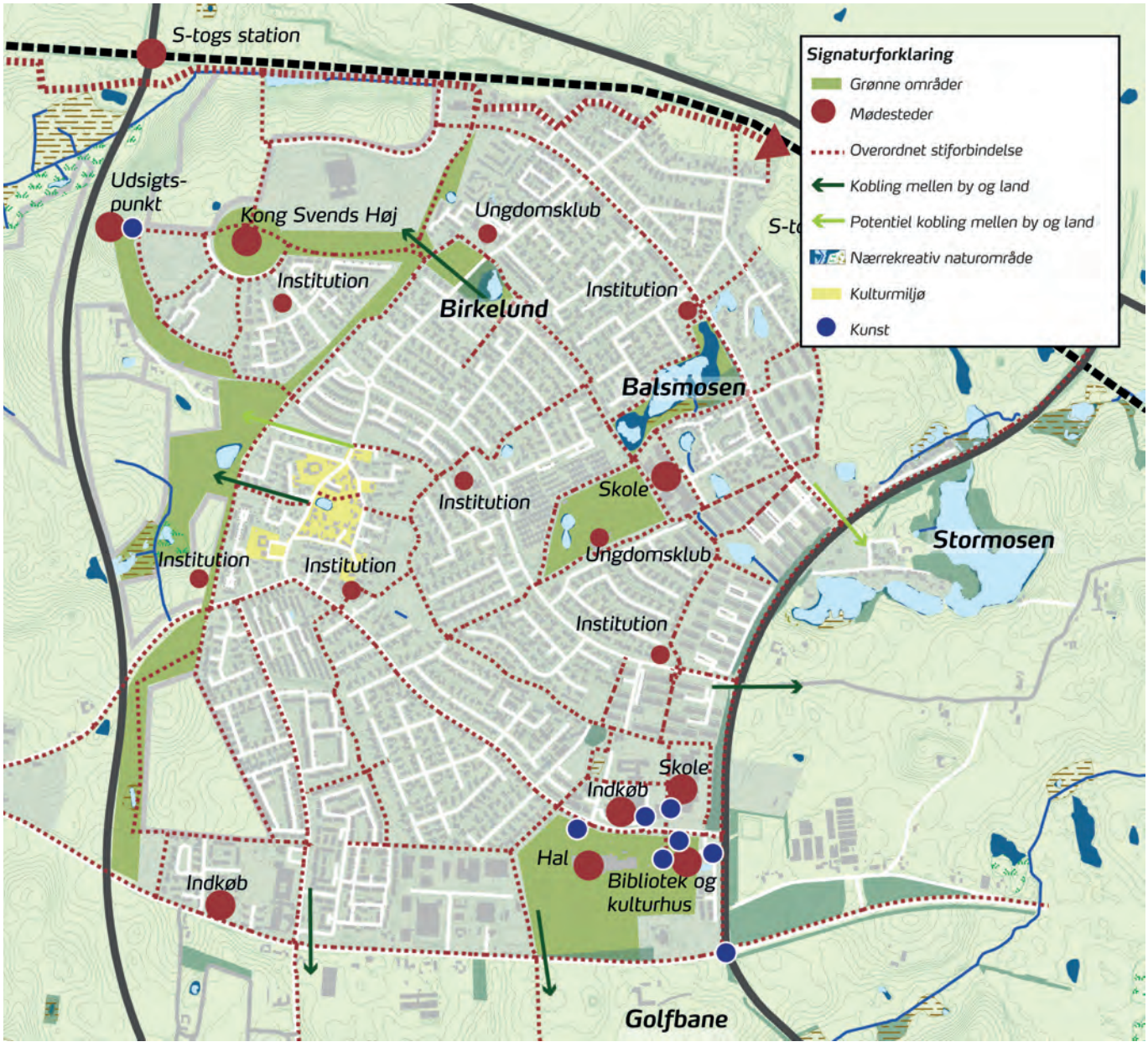
Smørumnedre er karakteriseret ved et fintmasket stisystem, der giver borgerne nem adgang til de rekreative arealer, som byen rummer. Særligt langt byens vestlige kant findes et stort sammenhængende grønt rekreativt strøg med stier, bænke, kælkebakke og naturområder samt Kong Svends Høj som et vartegn for byen.

Der findes flere grønne lommer i Smørumnedre, der bidrager med forskellige rekreative oplevelser. Her kan nævnes f.eks. Balsmosen, hvor man kan opleve dyrelivet omkring søen, og Birkelunden ved Sankt Hans søen, som åbner sig op mod Erantishaven.

Øst for byen ligger det fredede naturområde Stormosen og umiddelbart syd for byen ligger Smørum Golfbane.

Omkring Smørum Kulturhus og Smørum Idrætshal er der anlagt flere kunstværker blandt andet Stig Andersens granitskulptur Sammenhold foran kulturhuset, der inviterer til at klatre på. I 2021 er der ophæng et 27 m2 stort gavlmaleri "Sol over Ungdommens Energi" af Søren Parmo på Boesagerskolens Gymnastiksal, lige ved Smørum Centret og kultur og idrætsfaciliteterne til glæde for de lokale og forbipasserende. Ved rundkørslen mellem Skebjergvej og Smørum Parkvej er der i samarbejde med Smørum Golf anlagt en Golfskulptur af Peer Rubin, hvis arm viser vej til golfklubben.

I slutningen af 2021 vil nogle miniaturebronzeskulpturer Humanis Egedal af kunstner Søren Nellemann finde vej til denne og de fire andre stationer. Værkerne er en invitation til borgere og gæster til at tage på opdagelse i kommunen og dens kunstværker.



Kulturmiljø - Smørumnedre gamle landsby

Smørumnedre kendes omtalt fra 1085, men byen er formentlig meget ældre. Landsbyen blev udskiftet i 1785, hvor flere gårde blev udflyttet. Derefter forblev landsbyens grundform næsten uændret indtil 1960-erne.

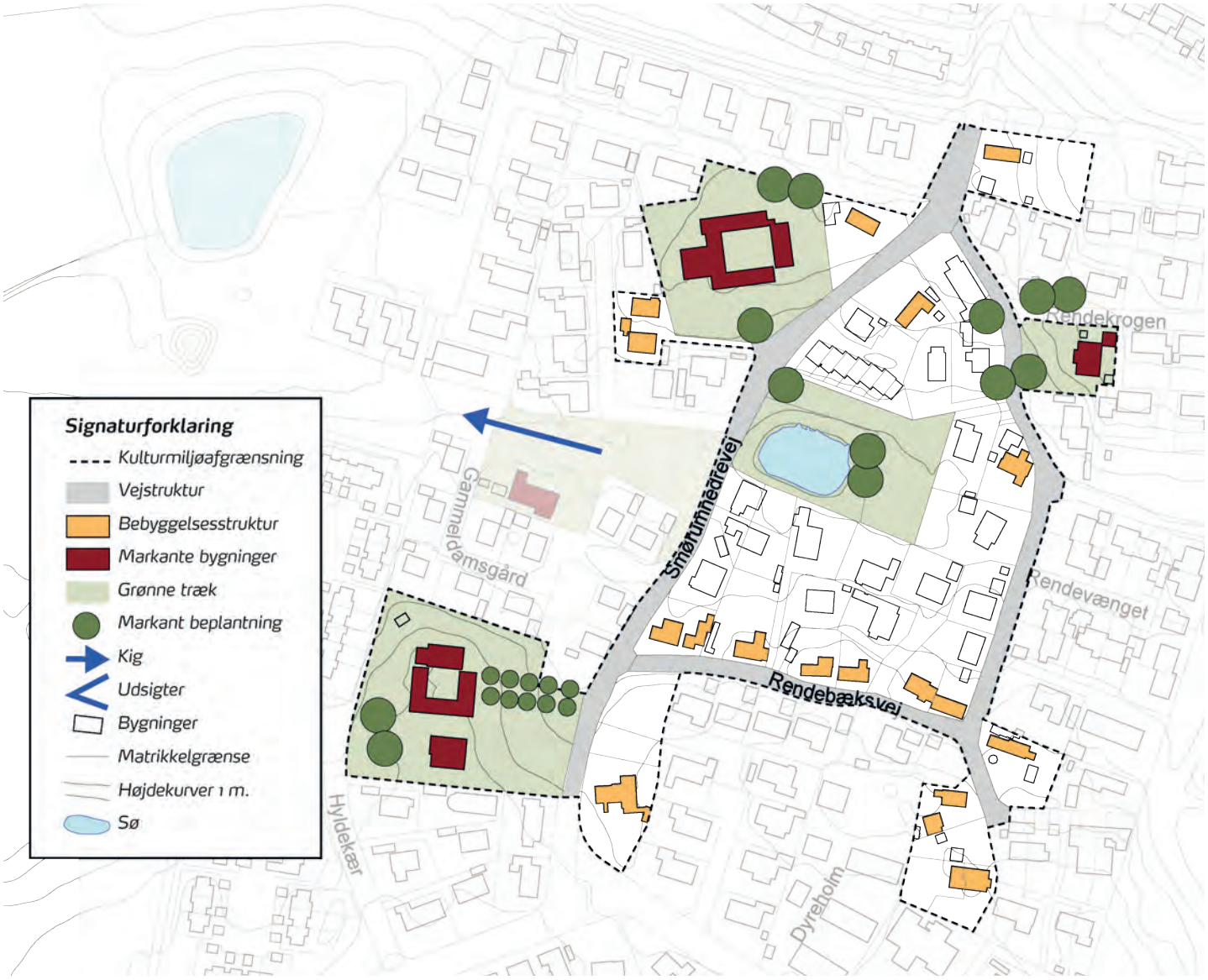
I forbindelse med udbygning af Smørumnedre i 1960-erne voksede den gamle landsby sammen med nye boligområder, og der blev udstykket nye boliger helt ind på den gamle forte. Der er derfor kun fragmenterede rester tilbage af det oprindelige landsbymiljø. Disse er udpeget som kulturmiljø.

Kulturmiljøets vigtigste karakteristika findes i vejstrukturen samt den resterende del af den oprindelige grønne struktur og bebyggelsesstruktur. Der er kun få oprindelige huse tilbage. Af de oprindelige firelængede gårde er kun Ryttergården tilbage i sin oprindelige form.

Det er væsentligt at sikre, at den resterende del af forten med gadekæret fastholdes tillige med de grønne strøg med stiforbindelser ud mod landskabet i vest. Ligeledes skal strukturen af mindre landsbyhuse langs gaden og enkelte, firelængede "gårdanlæg" på åbne, grønne tofter fastholdes.

De tilbageværende landsbyhuse langs Rendebæksvej samt gamle, store træer skal bevares.

En lokalplan fra 1998 udpeger dele af den oprindelige landsbykerne som bevaringsværdige. I 2016 er der udarbejdet en lokalplan for Ryttergården, som sikrer, at den firelængede gårdstruktur bevares, men også giver mulighed for yderligere bebyggelse og ændret udformning af de grønne arealer.



Veksø

Veksø ligger omtrent midt i kommunen og er med sine knap 2.000 indbyggere den mindste af kommunens fire byer der ligger i tilknytning til stationerne. Byen er placeret på et bakkedrag med stigende terræn og et plateau mod Frederikssundsvej mod nord og med S-togsbanen i dalstrøget mod syd. Fra Frederikssundsvej fremstår Veksø-plateauet tydeligt omgivet af det åbne land og med kirken som et vartegn for byen. Set fra S-togsbanen understreges bakken af den terrasserede bebyggelse og de grønne kiler, som strækker sig op mod bymidten.

Udvikling og karakter

Veksø Kirke er fra år 1150, men byen er formentlig endnu ældre. Op til slutningen af 1800-tallet var Veksø blot en stor landsby. I 1879 fik byen tilknyttet en station på strækningen mellem København og Frederikssund, og et mindre stationsbymiljø voksede frem.

I 1970'erne tog byudviklingen for alvor fart. På baggrund af en arkitektkonkurrence udbygges store nye boligområder med parcelhuse og tæt-lav bebyggelser. Senest er byen udvidet syd for banen med institutionsbyggeri for handicappede. Endvidere er der opført 10 mindre byhuse, hvor Byrgesens Maskinfabrik tidligere lå, og den gamle Skibstedgård er i 2015 omdannet til 19 boliger.

Veksø er vokset gradvist indefra og ud, lag på lag gennem tiden, hvilket har givet byen en meget klar struktur. Den gamle landsbymidte ligger fortsat relativt uændret på toppen af bakken, og de nye bebyggelser er placeret omkring denne som kronbladene på en blomst.

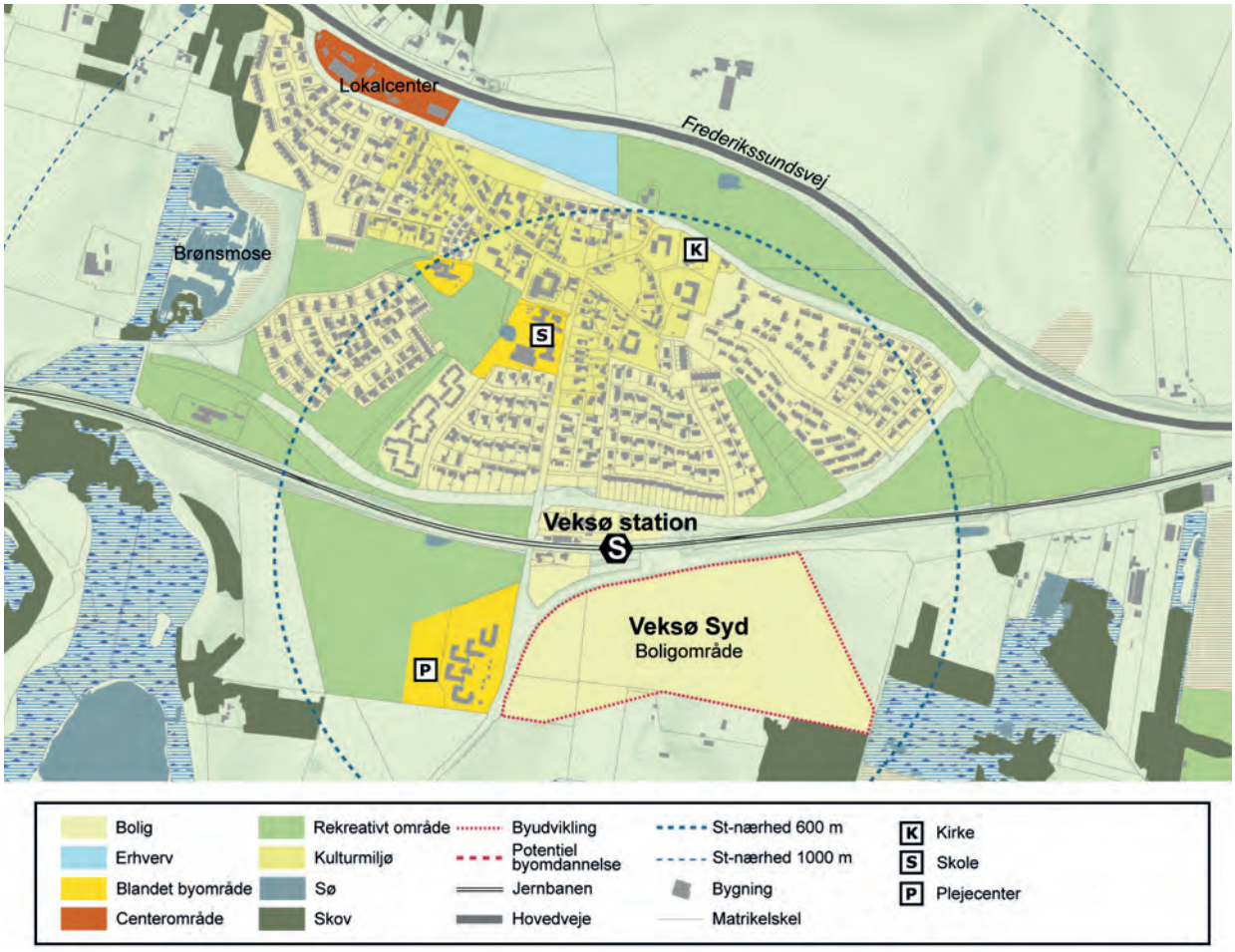
Planer og potentiale

Byens placering ved en S-togstation giver mulighed for en bymæssig vækst, som kan ske både i form af byudvikling og fortætning.

Der er udlagt et byudviklingsområde på 13 hektar syd for banen med plads til cirka 200 nye boliger. Området forventes påbegyndt i midten af planperioden.

Det eksisterende lokalcenter ved Kirkebakken rummer 2.450 m2 butiksareal og kan udbygges med yderligere 550 m2 til butiksformål. Et mindre område på 2,9 hektar mellem Kirkebakken og Frederikssundsvej er udlagt til erhverv, men fremstår ubebygget. På sigt bør der udarbejdes en plan for anvendelse og udformning af dette område med henblik på at sikre en god afgrænsning af byen ud mod Frederikssundsvej.

Den ældste del af bymidten er udpeget som kulturmiljø og omfattet af en bevarende lokalplan.



Byliv, kunst og rekreation

Veksø rummer i dag skole, idrætsfaciliteter, børneinstitutioner og mødelokaler. I byens nordvestligste hjørne findes et nyere lokalcenter med to dagligvarebutikker, grillbar og tankstation. I byen findes der et pizzeria, men ellers er de fleste huse overgået til boligformål.

Byen har et aktivt lokalmiljø med mange foreninger, der bl.a. står for det årlige fastelavnsoptog og bidrager til kultur- og idrætslivet i byen.

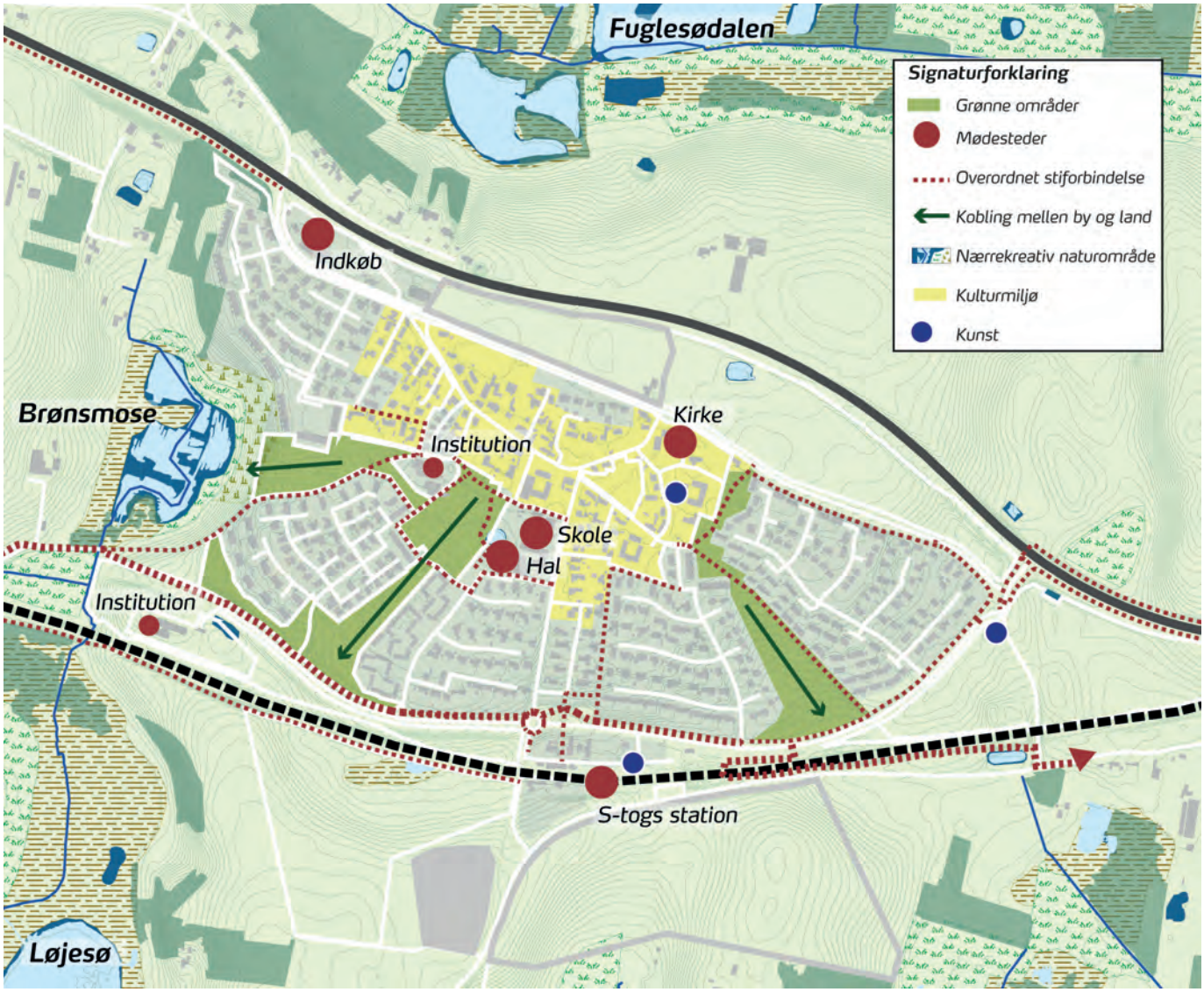
Byen er godt forsynet med nærrekreative områder, og mellem de forskellige boligområder strækker grønne kiler med stiforbindelser sig ud til landskabet mod vest, syd og øst. De grønne kiler og stierne sikrer gode udsigtsforhold og gode adgangsforhold til det grønne i hele byen.

Omkring byen ligger flere fredede og naturskønne områder – Løjesø, Brøns Mose og Fuglesødalen. Fredningen af Værebro Ådal syd for byen betyder, at der med etableringen af flere nye stier, er skabt endnu bedre adgang til naturen og det fredede område.

Vest for Veksø ligger den ene halvdel af værket Super-ZOOkelsti, der består af to grupper af lysskulpturer ved Stenløse og Veksø supercykelsti, tæt ved banelegemet. Lysskulpturerne er fremstillet af cortenstål og isat lys, der kan aktiveres via en chip til borgernes cykelhjelme, så de lyser med bestemte farvescenarier, når man kører forbi. Værket er fra 2018.

I Veksø bliver der i sommeren 2021 anlagt et væksthus-kunstværk af Bodil Damgaard Møller på marken mellem Hovevej og Maglehøj Allé. Værket er en fortolkning af et victoriansk drivhus i stål uden vinduer. Væksthuset tilplantes og -sås med blomster og buske – blandt andet Vild med Egedal-blandingen. Ad åre vil stålet ruste og planterne gro til. Værket er en hyldest til biodiversitet og natur og skabes i et ønske om at sætte lidt af den fri.

I slutningen af 2021 vil nogle miniaturebronzeskulpturer Humanis Egedal af kunstner Søren Nellemann finde vej til denne og de fire andre stationer. Værkerne er en invitation til borgere og gæster til at tage på opdagelse i kommunen og dens kunstværker



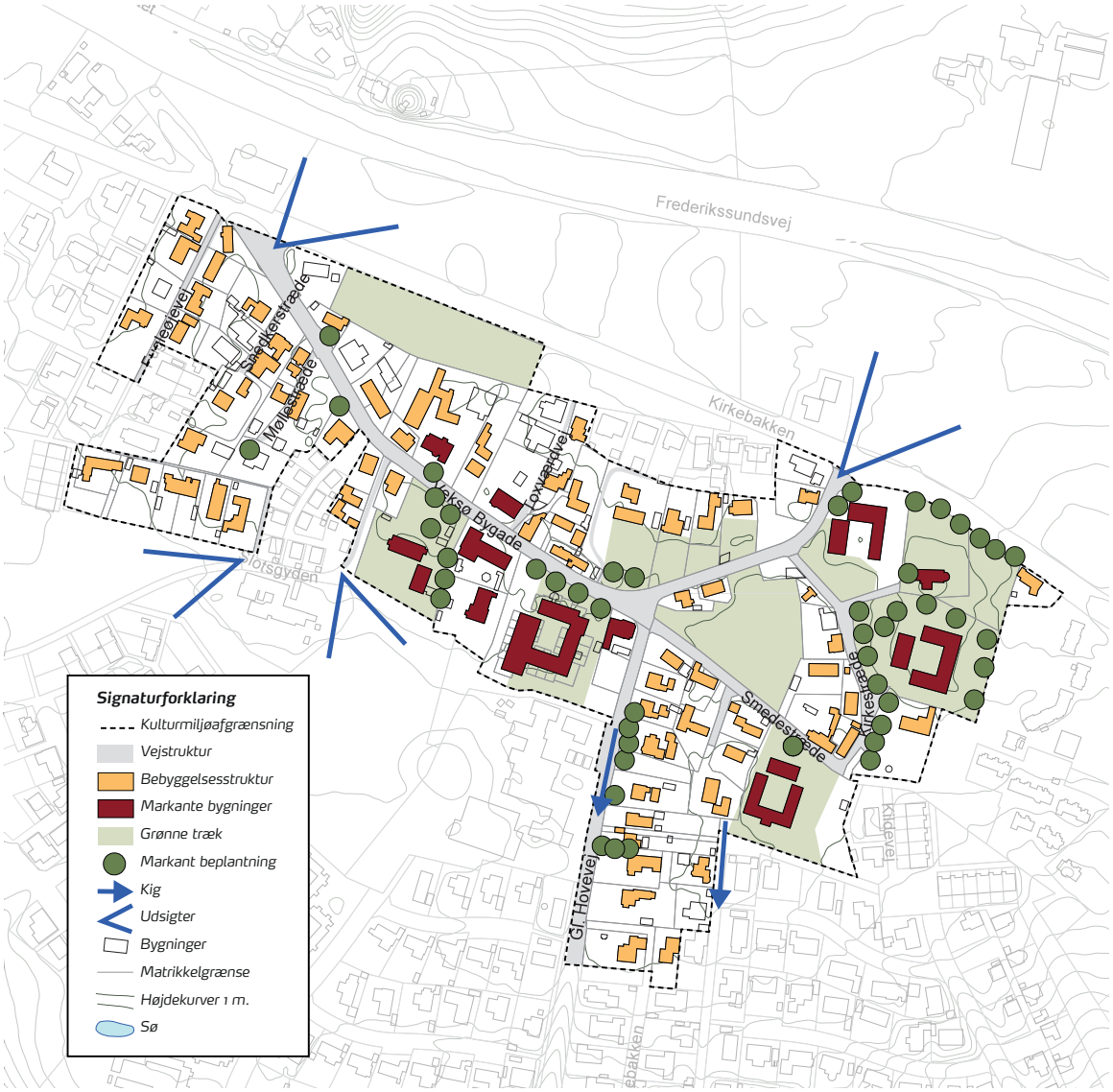
Kulturmiljø - Veksø gamle landsby

Den gamle bymidte i Veksø fremstår fortsat som et velbevaret landsbymiljø med de store gårde og kirken samlet omkring forten i den østlige del og med de ældste byhuse koncentreret langs bygaden.

Adskillige bygninger bærer fortsat tydeligt præg af den oprindelige anvendelse, herunder bl.a. de gamle købmandsgårde, forskolen og de ældre erhvervsbygninger såsom snedkeriet i Snedkerstræde.

Bygadens forløb understreges af bebyggelsen, de grønne hække og store gamle træer. Langs stræderne og Gl. Hovevej findes en række boliger og tidligere erhvervsbygninger fra første halvdel af 1900-tallet. Forten fremstår fortsat som et grønt friareal, men gadekæret er forsvundet.

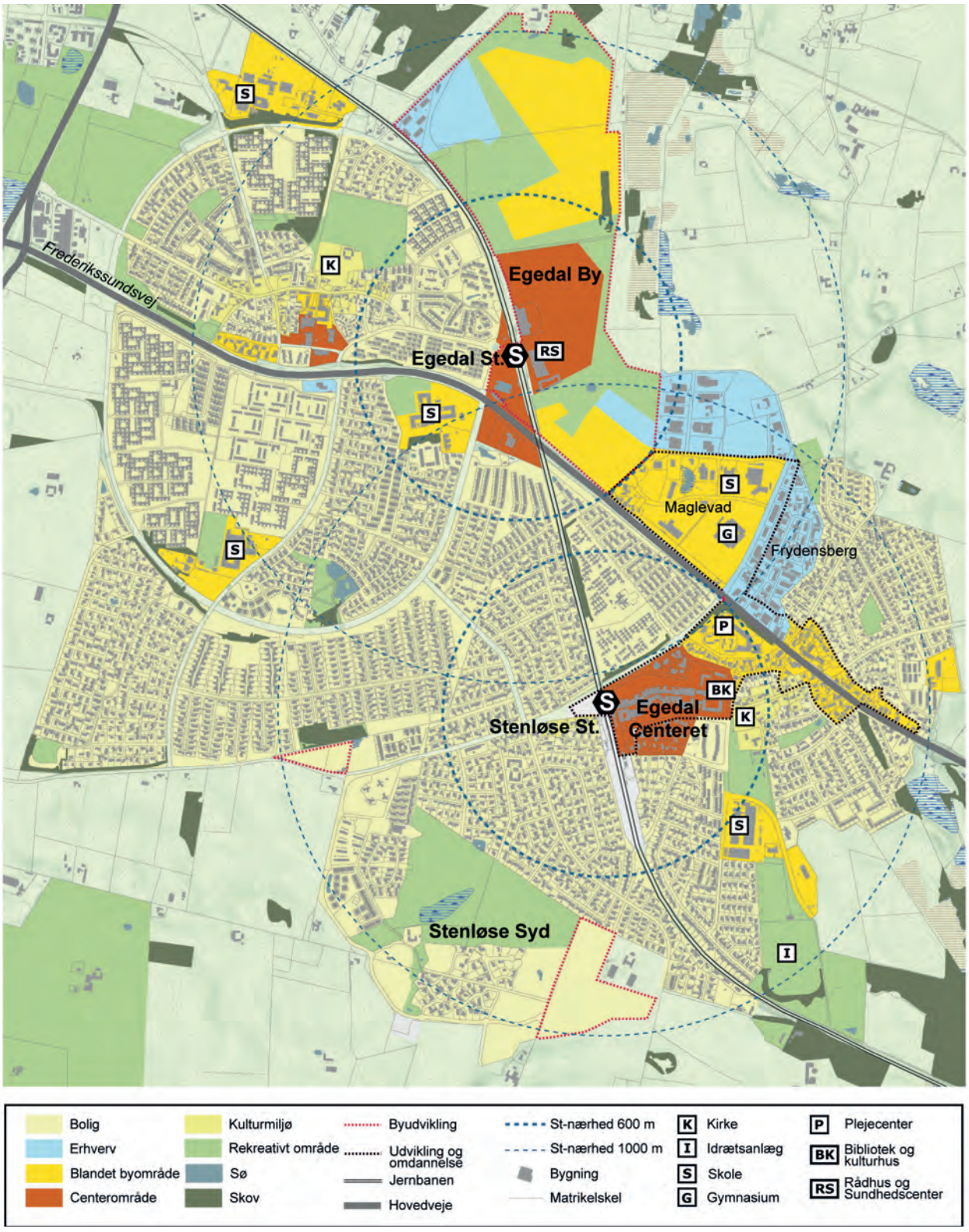
Veksøs gamle bymidte er et helstøbt kulturmiljø, hvor selv små ændringer kan få stor betydning. Her bør tages vare på såvel strukturen som de enkelte bygninger fra forskellige tidsepoker. Ny bebyggelse bør tilpasses den traditionelle struktur og bygningskarakter. Udsigtskilerne fra bymidten bør fastholdes, og indkig til den gamle kirke skal bevares.



Stenløse-Ølstykke

Stenløse-Ølstykke udgør et stort, sammenhængende byområde og er med sine godt 14.000 indbyggere kommunens største bysamfund. Byområdet ligger centralt i kommunen og vejbetjenes direkte fra Frederikssundsvej og fra de to S-togstationer Stenløse St. og Egedal St.

Byområdet rummer kommunens største detailhandelscenter – Egedal Centret og er med opførelsen af Egedal Rådhus ligeledes blevet kommunens administrative centrum. Byområdet ligger i et bølget morænelandskab, hvor resterne af de gamle landsbyer Stenløse og Gl. Ølstykke er placeret omkring de højeste punkter. Området grænser mod nord og syd op til det åbne land og er mod øst og vest adskilt fra byerne Veksø og Ølstykke Stationsby med grønne strøg.



Udvikling og karakter

Stenløse og Gl. Ølstykke er opstået som landsbyer før vikingetiden og har fået en kirke omkring år 1150. Begge landsbyer blev stjerneudskiftet omkring århundredeskiftet år 1700 – 1800. Nærheden til Københavnsvej og jernbanen fik størst betydning for udviklingen af Stenløse, hvor der tidligt opstod nye bebyggelser med boliger og småerhverv både ved stationen og langs Københavnsvej. Gl. Ølstykke forblev dog relativt uændret op til 1960. Omkring 1960-70 tog en eksplosiv byudvikling fart i både Stenløse og Gl. Ølstykke med udbygning af ny infrastruktur, nye boligområder til parcel og tæt-lav bebyggelse, opførelse af mindre erhvervsområder - Frydensberg og Maglevad – og med omdannelse af bymidterne.

I Stenløse gik byrådet drastisk til værks, idet de i 1966 vedtog at nedrive hele den gamle landsbykerne og opføre et nyt indkøbscenter langs den gamle gadestruktur. I Ølstykke blev gennemfartstrafikken flyttet fra Københavnsvej til den nye Frederikssundsvej og der blev anlagt en ny ringvej til betjening af de nye boligområder. I Ølstykke skete der først væsentlige indgreb i den gamle landsbykerne omkring 1980, hvor centerbebyggelsen Bryggertorvet og en ny boligbebyggelse ved Hampelandsvej blev opført, efterfulgt af boligbebyggelsen Tingstedet i 2007.

Stenløse - Ølstykke præges i dag af store, sammenhængende boligområder overvejende bestående af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Fra begyndelsen af det nye årtusinde har byudviklingen primært koncentreret sig i to områder – Stenløse Syd og Egedal By, som fortsat er under udvikling. Med påbegyndelse af Egedal By har byudviklingen taget en ny retning, idet området opføres som et centerområde med en tæt, bymæssig karakter.

Stenløse - Ølstykke bærer præg af at være udviklet som to byer, der med tiden er vokset sammen uden én samlende bymidte. Frederikssundsvej og S-togsbanen, der løber gennem bysamfundet, virker som barrierer, der opdeler byen. Der er et stort potentiale for at samle byen gennem en fortætning og omdannelse langs Frederikssundsvej og en styrkelse af forbindelserne i området.

Planer og potentiale

Byudviklingen i Stenløse - Ølstykke er især koncentreret omkring færdiggørelsen af Stenløse Syd og videreudviklingen af Egedal By, og derudover er der fortætningsmuligheder i den eksisterende bebyggelse.

Stenløse Syd er kommunes første store sammenhængende byområde for lavenergiboliger og der er stadig plads til omkring 350 boliger. Nord for Krogholmvej åbnes der mulighed for en byafrunding med cirka 36 boliger, herunder et seniorbofællesskab.

Egedal By er kommunens største stationsnære byudviklingsområde med et areal på 84 hektar. Den nye bydel skal bidrage til at koble byerne endnu bedre sammen og skabe et nyt, samlende centrum i kommunen. Området planlægges som en fletning mellem by og landskab, hvor et stort landskabsstrøg inddeler området i flere nye bydele med forskellig karakter og varieret bebyggelse. Bydelen nærmest stationen opføres med en tæt og bymæssig karakter. Her er der opført en Føtex, Rådhus og Sundhedscenter, plejeboliger, parkeringshus og cirka 400 boliger. Flere boliger, erhvervslokaler og en ny børneinstitution er på vej. Der er i alt plads til omkring 2.500 boliger i hele Egedal By.

I Stenløse Bymidte er der muligheder for fortætning og omdannelse omkring Egedal Centeret, bl.a. med nye boliger, og der er mulighed for udvidelse af detailhandlen med op til 9.000 m2. 47 nye boliger er etableret ved det tidligere Rådhus Anneks. De ældre erhvervsområder Maglevad og Frydensberg fremstår i dag med en blandet karakter og rummer skole og gymnasium samt enkelte butikker til pladskrævende udvalgsvarer. Som led i udviklingen af et sammenhængende byområde mellem Egedal Station og Egedal Centret åbnes der i dele af Maglevad og Frydensberg mulighed for fortætning samt omdannelse til et blandet byområde med et bredere spekter af anvendelsestyper. Langs Frederikssundsvej åbnes der ligeledes op for omdannelse og fortætning med henblik på at styrke områdets bymæssighed. Kommuneplanen giver mulighed for at bygge tættere og op til 3 etager, dette er allerede sket på den tidligere biografgrund, og der planlægges ligeledes nye etageboliger på hjørnet ved Byvej.

Byliv, kunst og rekreation

Stenløse-Ølstykke området rummer skoler, idrætsfaciliteter, børneinstitutioner, Egedal Rådhus og Sundhedscenter, bibliotek og kulturhus. Området omkring Egedal Centret er centerområde med kulturhus, bibliotek, forskellig privat og offentlig service og Egedal Centret, som har den største koncentration af detailhandel i Egedal. Ved Bryggertorvet ligger et lokalcenter, og i Egedal By og Valdemarsvej ligger et bydelscenter.

I Stenløse-Ølstykke finder man både mindre rekreative arealer såsom Kildesø og Pastor Møhls Høj i Ølstykke samt større naturområder såsom fælleden i Stenløse Syd med kælkebakke, sø og trampestier. Her ligger også multihytten, der benyttes af spejdere, beboerforeninger, dagplejere mv. I byens østlige kant findes idrætsanlæg, boldbaner og hal.

Ved Egedal By er de første etaper af det store landskabstræk "Den grønne fletning" etableret. Området vil med tiden kunne rumme yderligere rekreative og naturmæssige værdier såsom søer, mindre skovstykker, motionsøer, trampestier, nyttehaver og bakkelandskaber.

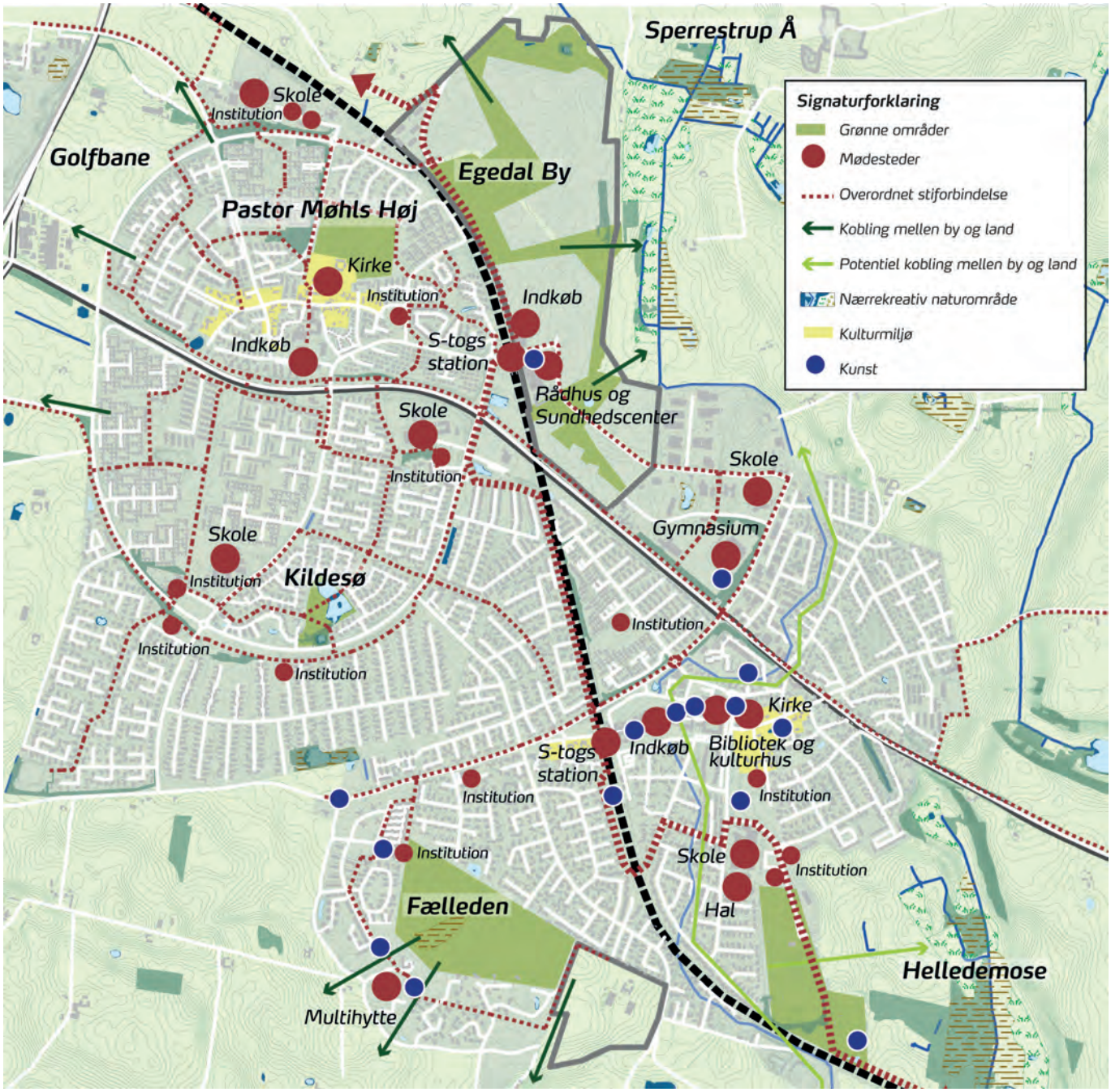
I Stenløse By arbejder forsyningsselskabet Novafos med at undersøge mulighederne for klimatilpasning i byen

og omkring Stenløse Å. Der arbejdes på, at etablere en regnvandsledning under Stenløse Å. Det undersøges, om det vil være muligt at placere ledningen eller delstrækninger i den i de omkringliggende vejarealer eller grønne arealer. Syd for Stenløse by etableres forsinkelsesbassin som et rekreativt område med en sø. Bassinet skal rense og tilbageholde regnvand fra Stenløse By før vandets ledes videre til Værebro å.

Med Fredningen af Værebro Ådal, der grænser op til det sydøstlige Stenløse, har byen fået adgang til et stort naturområde, hvor der er mulighed for at gå en tur i f.eks. Helledemose, som er en flot naturmæssig og landskabelig oplevelse.

Der er en række værker rundt om i Stenløse og Egedal by, heraf en høj koncentration i Egedal Centret, ved Egedal Rådhus samt udenfor og på assistenskirkegården og SuperZOOkelsti tæt ved banelegemet syd for Lærkeskolen. I Stenløse Syd blev der i 2014 etableret fire store værker af skulptøren Peter Hesk på en nord/sydgående linje fra De tre Porte i nord til Byporten og Akvædukten 1 og 2 i syd. De tre porte Porte var et symbol på sammenlægningen af de tre kommuner Smørum, Stenløse og Ølstykke. I 2021 er der i samarbejde med Egedal Centret åbnet et stort værket på trappen mellem Stenløse Kulturhus og Egedal Centret, nemlig et 27 m2 stort trappemaleri af Sandra Marquardt. Værket forestiller elementer fra Egedal Kommunes fortid og nutid, kultur og natur med motiver og i midten står en pige, der binder det hele sammen.

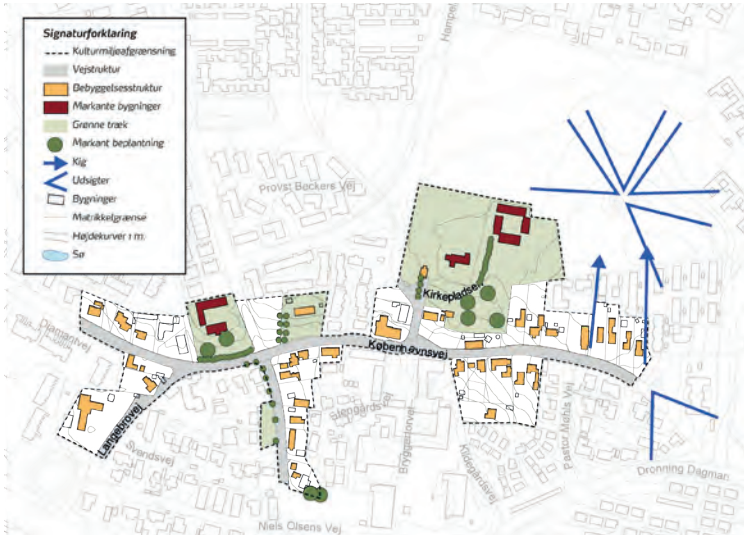
I slutningen af 2021 vil nogle miniaturebronzeskulpturer Humanis Egedal af kunstner Søren Nellemann finde vej til Stenløse og Egedal station og de tre andre stationer. Værkerne er en invitation til borgere og gæster til at tage på opdagelse i kommunen og dens kunstværker.



Kulturmiljø i Gl. Ølstykke

Der er udpeget et kulturmiljø i Gl. Ølstykke, men der findes ingen bevarende lokalplaner for området. Der er ikke mange ældre, kulturhistoriske spor bevaret i øvrigt i Gl. Ølstykke. Københavnsvej- området er karakteriseret ved det let slyngede vejforløb, der understreges af ældre bebyggelse, grønne haver med levende hegn og store gamle træer. Særligt markante er Kærgården og Hampelandsgård, samt kirken og præstegården med deres grønne omgivelser i sammenhæng med udsigtspunktet Maglehøj. Værdifuldt er også området nedenfor kirken, hvor der findes to gamle skolebygninger og en kro. Her brydes strukturen dog brat af den nye bebyggelsesstruktur ved Tingstedet og Bryggertorvet.

Der bør udarbejdes bevarende lokalplanlægning til sikring af de bevaringsværdige strukturer samt særlig karaktergivende bebyggelse som gårdene og skolebygningerne. Der er behov for opstramning af byrum og grønne arealer, herunder særligt overgangen fra kirken til Bryggertorvet, sammenhængen mellem kirke, præstegård og området ved Maglehøj samt endeligt de grønne arealer ved Ny Toftegårdsvej og Ved Gadekæret.

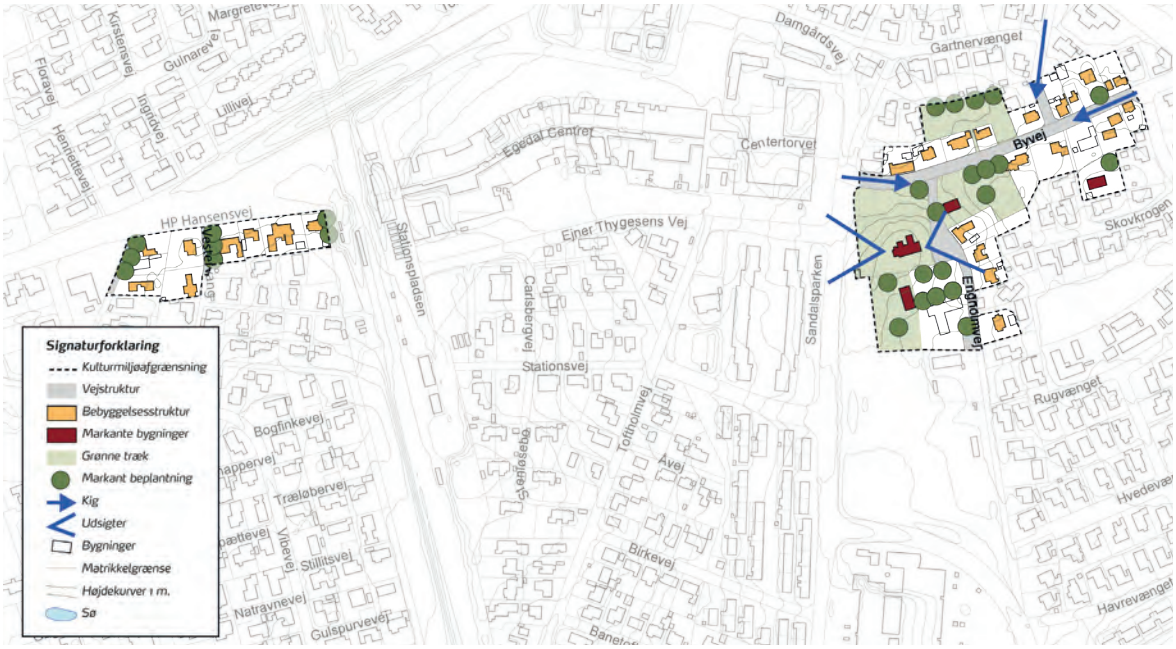


Kulturmiljø i Stenløse

Der er kun fragmenter tilbage af Stenløses oprindelige landsbymiljø, herunder findes det mest værdifulde i området omkring kirken og Enkesædet. Langs resterne af den oprindelige Byvej findes fortsat en række ældre, velbevarede villaer, og langs Frederikssundsvej findes enkelte spor af den oprindelige, blandede bebyggelse. Der er udpeget kulturmiljøer ved henholdsvis Byvej og H P Hansensvej, men der er endnu ikke udarbejdet bevarende lokalplaner for områderne.

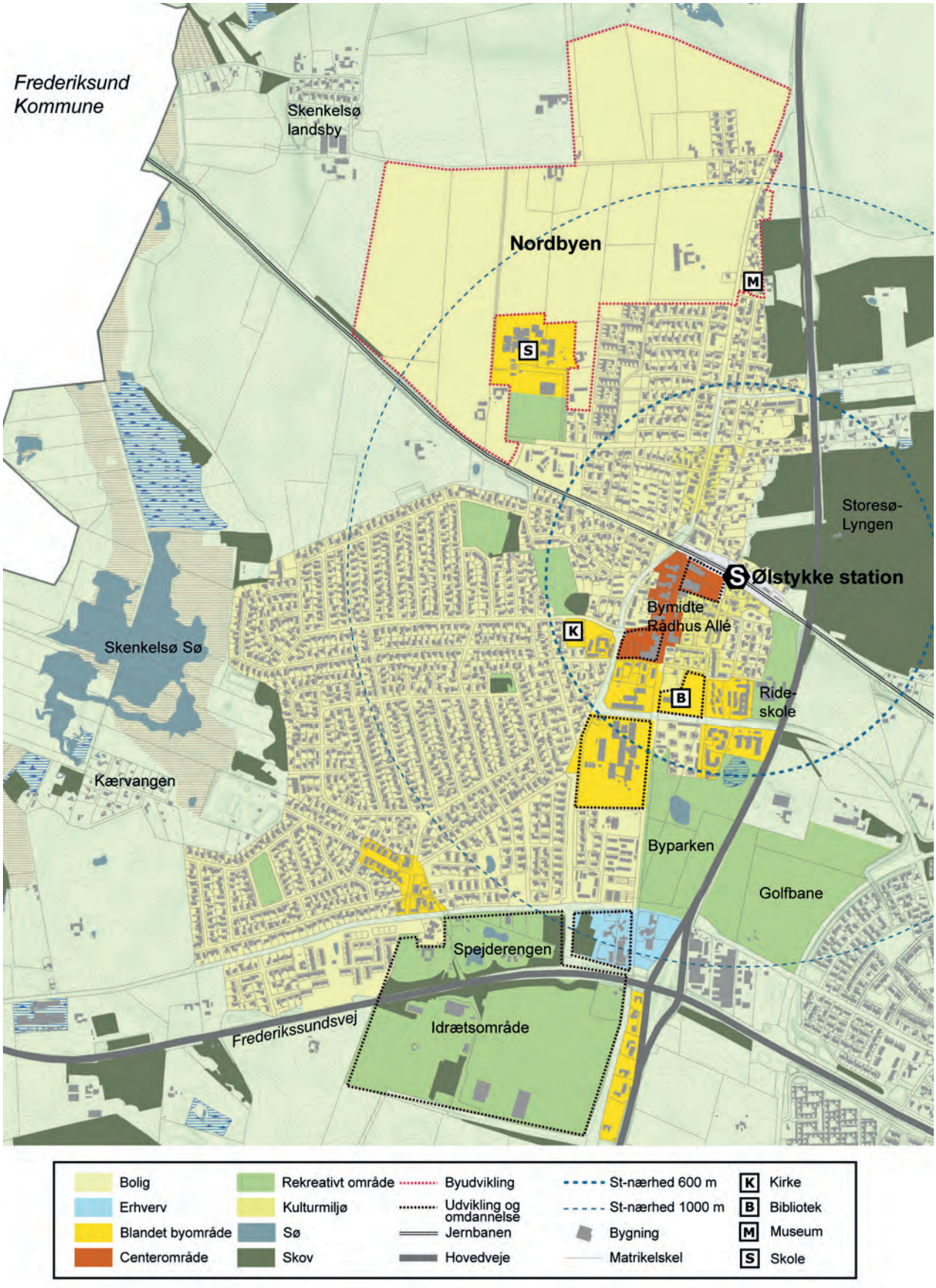
Byvej-området er udkanten af den gamle landsbygade. Langs gaden findes en række landsbyhuse og ældre villaer blandet med enkelte små erhvervsbygninger. Særligt værdifuld er den vestlige del med kirken på bakken, præstegården og Enkesædet. Væsentlige at bevare er også de grønne træk: Kirkegården, assistenskirkegården og parken ved Enkesædet. Der skal udarbejdes bevarende lokalplaner med henblik på at sikre bebyggelsesstrukturen samt bevaringsværdig bebyggelse og beplantning. Der er behov for opstramning af arealet omkring Engholmvej, således at der skabes en bedre sammenhæng mellem kirken, præstegården og enkesædet og deres tilhørende grønne arealer. Der bør skabes bedre adgang til assistenskirkegården.

H P Hansensvej-området er det gamle stationsbykvarter, hvor mere velbemidlede borgere boede og drev forretning. Området rummer en mindre gruppe karakteristiske villaer i let pompøs stil. De fleste af villaerne er placeret ud mod H P Hansensvej, der i dag fremtræder som et stort, udflydende vej- og parkeringsareal. Områdets bærende bevaringsværdier er først og fremmest de store villaer med deres individuelle karakteristika samt placeringen i grønne haver med levende hegn og enkelte, bevaringsværdige træer. Det er afgørende for miljøet, at de enkelte villaer sikres mod nedrivning og skæmmende ændringer. Der er behov for en opstramning af gaderummet omkring H P Hansensvej.



Ølstykke Stationsby

Ølstykke Stationsby har cirka 5.500 indbyggere. Byen ligger i kommunens vestlige del i et let kuperet landskab mellem naturområderne Storesø-Lyngen og Skenkelsø Sø. Umiddelbart vest for byen ligger det lille sommerhusområde Kærvangen.



Udvikling og karakter

Byen er vokset op omkring stationen og hovedgaden Rådhus Allé. I perioden efter 1960 blev større områder udstykket i parcelhusgrunde og byen voksede mod sydvest sammen med landsbyen Udlejre.

Der findes i dag ingen væsentlige synlige spor af den gamle landsby. Inden for de senere år er der tilføjet mindre boligbebyggelser i den sydlige del, og i forbindelse med etableringen af Ølstykke Bypark er der opført en boligbebyggelse på 3 etager som den første høje etagebebyggelse i byen.

I 2018 blev der på den tidligere rådhusgrund opført 87 etageboliger. Størstedelen af byen har i dag karakter af boligområde med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Omkring stationen og Rådhus Allé findes der dog områder med mere tæt og blandet bebyggelse.

Planer og potentiale

Byudviklingen i Ølstykke Stationsby vil de kommende år primært ske i form af fortætning og omdannelse og med fokus at udnytte nærheden til naturen, skabe et aktivt kultur-, erhvervs- og handelsliv og gode forbindelser til offentlig transport.

Udviklingen af boligmassen vil bestå i at sikre bedre udbud af varierede boligformer til alle livets faser og stærkere fællesskaber på tværs.

Toftehøjgrunden udvikles med forskellige boligtyper til både familier, seniorer og enlige og med muligheden for at etablere nye boligformer såsom generationshuse og bofællesskaber. Bebyggelsen placeres i klynger, som understøtter fællesskabstanken og den tilpasses omgivelserne og sikrer sammenhæng med bymidten og byparken.

Bylivet på hovedgaden skal understøttes ved at tiltrække mere handel, erhverv og aktiviteter, blandt andet gennem omdannelse af torvet og opgradering af gadeforløbet og fortætning med både erhverv og boliger, der kan bidrage til at sikre butikkernes kundegrundlag.

Stationsområdet omdannes med fokus på effektiv og tilgængelighed, mobilitet og parkering samt mulighed for kultur og detailhandel der kan bidrage til bylivet.

Biblioteket er i dag et af de primære kulturelle samlings- og mødesteder i byen. Biblioteket ligger dog lidt gemt uden visuel og fysisk forbindelse til bymidten og der ses derfor på mulighederne for at flytte biblioteket til en mere central placering i byen. Det vil samtidig give mulighed for at biblioteksgrunden kan komme i spil til andre formål.

Ved Udlejrevej er der udlagt et areal på omkring 48.000 m2 til erhverv i form af lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed, og der skal i en ny lokalplan åbnes mulighed for udvikling og omdannelse af området.

Et større område nord for byen, Nordbyen, er udlagt til boligbyggeri, hvor der på sigt kan bygges omkring 600 nye boliger. Området kan tidligst bebygges i sidste del af planperioden.

Byliv, kunst og rekreation

Rådhus Allé er byens hovedstrøg med en blanding af boliger, butikker og servicefunktioner. I tilknytning til bymidten findes også mange af byens offentlige funktioner, herunder Udlejre Kirke, biblioteket og plejecenter.

I den nordlige bydel finder man Maglehøjskolen samt lokalmuseet Skenkelsø Mølle, hvor der arrangeres en række offentlige begivenheder i løbet af året.

I den sydlige del af byen findes kultur- og foreningshuset Græstedgård, som i høj grad drives af brugerne selv. Længere mod syd findes et større idrætsanlæg med sportshaller, svømmehal og sportsbaner. Idrætsområdet i den sydlige del af byen udvikles med henblik på at blive et tværgående mødested. Der arbejdes med områdets kobling til byen, større bredde i udbuddet af faciliteter og større fleksibilitet i anvendelsen af faciliteter.

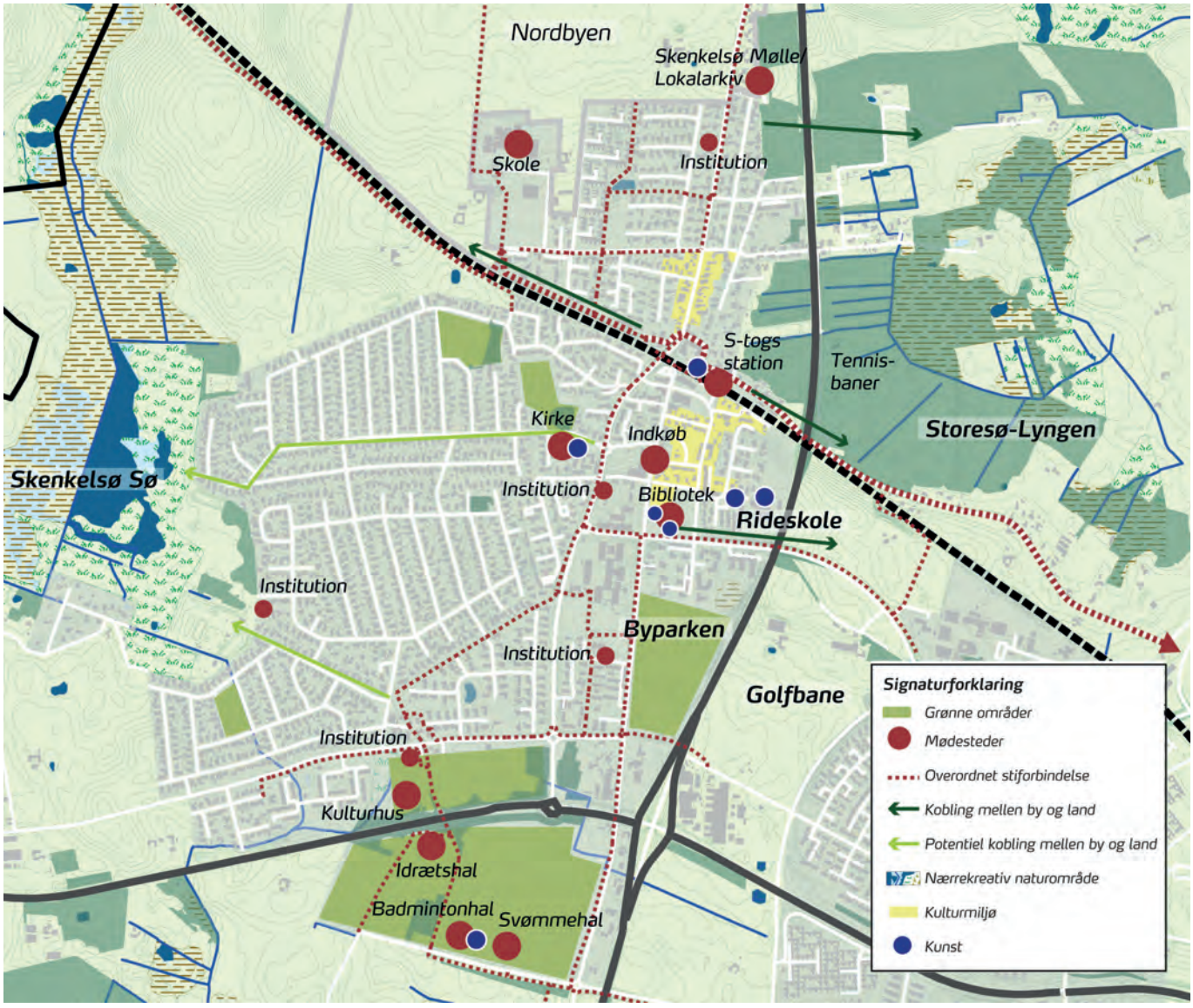
Byen er omgrænset af attraktive naturområder med gode rekreative muligheder. Skenkelsø Sø er et stort bynært naturområde med rig mulighed for bevægelse, der er gode muligheder for fugleinteressede. Her kan adgangsforholdene med stier og parkering med fordel styrkes. I det fredede område Storesø-Lyngen arbejdes der med at gøre området mere tilgængeligt med trampestier og mindre aktivitets- og sansebaner.

I udkanten af byen finder man også et spejderområde - byparken med legeplads og amfiteater samt Rideskolen Toftehøjgård. I den grønne kile mellem Ølstykke Stationsby og Gl. Ølstykke findes i dag et mindre golfanlæg, og der er her mulighed for etablering af yderligere fritidsformål.

I Ølstykke er der flere værker rundt om i byen, i Udlejre Kirke og på stationen. I 2020 blev Sean Mc Kennas træskulptur uden titel anlagt foran Ølstykke Bibliotek formidlet af det Ølstykke-baserede galleri Kunstsamlingen.dk. I 2021 er der en stor cirkulær, kantet lamelskulptur af Mette Mailund-Strong på vej til Ølstykke Bypark. Skulpturen, der bliver op til 2,5 x 5 meter, har motiver fra Egedals fortid og nutid og er skabt med hjælp fra billedkunstelever fra Egedal Gymnasium.

I slutningen af 2021 er der lys på vej i to tunneller i Ølstykke Idrætsområde i form af to kunstværker af lyskunstneren Jakob Kvist. Lyset er en del af værket Den Kromatiske Passage, hvor der endvidere arbejdes på, at rejse midler til lyskunst på et længere stiforløb og/eller i endnu en tunnel.

I slutningen af 2021 vil nogle miniaturebronzeskulpturer Humanis Egedal af kunstner Søren Nellemann finde vej til denne og de fire andre stationer. Værkerne er en invitation til borgere og gæster til at tage på opdagelse i kommunen og dens kunstværker.



Kulturmiljøer i Ølstykke Stationsby

Ølstykke Stationsby er som den eneste af kommunens bysamfund ikke opstået omkring en gammel landsby, men omkring Ølstykke Station, som stod færdig i 1879. Det oprindelige miljø omkring stationen og Rådhus Allé er siden ændret meget, men der findes fortsat enkelte, sammenhængende rester af den oprindelige bebyggelse langs Frederiksborgvej og i villakvarteret omkring Østervej. Disse områder er udpeget som kulturmiljøer.

Fra tiden før stationsbyen findes endnu enkelte bygninger, herunder flere gårdbebyggelser samt Skenkelsø Mølle. I området ned mod Storesø-Lyngen kan den oprindelige moselodsudstykning fra 1800-tallet aflæses i vej- og matrikelstrukturen og i enkelte, endnu eksisterende husmandssteder. Der er kun få spor tilbage af landsbyen Udlejre, herunder Græstedgård, som i dag fungerer som kulturhus. Tre fredede oldtidshøje er fortsat synlige i området syd for stationen.

Østervej-området blev påbegyndt i slutningen af 1800-tallet. Området er præget af mange ældre, velbevarede "murermestervillaer" i grønne haver samt enkelte, karakteristiske erhvervsbygninger fra omkring midten af 1900-tallet. Området ligger i et kuperet terræn, hvor det lavtliggende, grønne fællesareal mellem Rådhus Allé og Østervej og biblioteksha ven med Oldtidshøjen "Hængehøj" udgør de terrænmæssige yderpunkter.

Det er vigtigt at fastholde strukturen af fritliggende villaer i grønne haver med levende hegn. De gamle villaer med tidstypiske træk bør sikres mod nedrivning eller skæmmende ombygning ligesom store, gamle træer og allé-beplantning skal fastholdes. De grønne friarealer bør fastholdes og styrkes. Den mest karakteristiske erhvervsbebyggelse bør bevares og indrettes til nye formål. Området er delvist omfattet af lokalplan, der udpeger enkelte bevaringsværdige bygninger. Denne bør dog opdateres.

Frederiksborgvej-området ligger omkring den gamle indfaldsvej fra nord. Området er fortsat vigtig for oplevelsen af ankomsten til bymidten. Gaden er karakteriseret ved en relativ bred gadeprofil indrammet af en række ældre, fritliggende "murermestervillaer" med haver samt enkelte erhvervsejendomme fra sidste halvdel af 1900-tallet. Et ældre husmandssted med gammel have markerer hjørnet mod Tværmosen. Hvis kulturmiljøet skal bevares, er det væsentligt at fastholde bebyggelsesstrukturen af enkeltvillaer og den grønne afgrænsning mod gaden. Karakteristiske enkeltbygninger og træer bør bevares og sikres mod skæmmende ændringer. Nedlagte erhvervsejendomme og enkelte villaer kan gradvist erstattes med ny bebyggelse. Gaderummet bør forskønnes, f.eks. med vejtræer, nyt gadeprofil mv. og der bør sikres mod etablering af høje, faste hegn mod gaden. Dette kan sikres ved udarbejdelse af en lokalplan.

Ganløse

Ganløse er den største af kommunens byer, der ikke ligger ved S-togsbanen. Byen har ca. 2.900 indbyggere og trods omfattende parcelhusudbygning har bymidten bevaret meget af sin gamle landsbyidentitet.

Ganløse ligger i kommunens østlige del på en højderyg mellem to tunneldale. Mod nord er byen omgivet af store fredede dalstrøg, som grænser op til de gamle skovområder Ganløse Ore og Ganløse Eged. Ved ankomsten til byen fra syd markerer Ganløse sig med sin beliggenhed højt i terrænet, og fra sydøst understreges terrænet af adskillige oldtidshøje.

Bolig
Erhverv
Blandet byområde
Byudvikling
Rekreativt område
Kulturmiljø
Sø
Skov
Bygning
Matrikelskel
Højdekurver 1m
Vej
Trafikksti
K Kirke
B Bibliotek
I Idrætsanlæg
S Skole
C Kulturhus
G Gadekær
Forte
Rytterskolen
Mølle
Grønningen

Udvikling og karakter

Ganløse kendes fra år 1350, men har rødder tilbage til jernalderen. Kirken er fra 1100-tallet. Byen er opbygget omkring en meget stor forte med gadekær. Ved udskiftningen i slutningen af 1700-tallet blev landsbyen stjerneudskiftet, og mange gårde beholdt den oprindelige placering.

En del af forten er tidligt blevet bebygget med huse, bl.a. rytterskolen. Fra slutningen af 1800-tallet kom mange nye funktioner til landsbyen, herunder mejeri, centralskole, sparekasse, teglværk og andre virksomheder. En overgang var byen kommunecenter i Ganløse-Slagslunde sognekommune. Fra 1960'erne og frem blev den gamle bymidte omkranset af parcel- og rækkehusområder, og erhvervsområdet Toppevad og genbrugsstationen blev etableret syd for byen.

Bymidten har bevaret meget af sin gamle karakter med tæt og blandet bebyggelse omkring den store forte med gadekæret. Det grønne træk går igen i form af en stor grønning ved møllen og i flere grønne kiler i boligområderne. En del af bymidten er under omdannelse. I 2015 blev den tidligere købmandsbutik nedrevet og der blev opført en mere tidssvarende dagligvarebutik med tilhørende parkeringsmuligheder. I 2016 blev også "den gamle købmandsgård" på Østergade 10 nedrevet. Her planlægges opført et nyt boligbyggeri med 8 lejligheder i en byggestil, som ligger tæt på den oprindelige bygning.

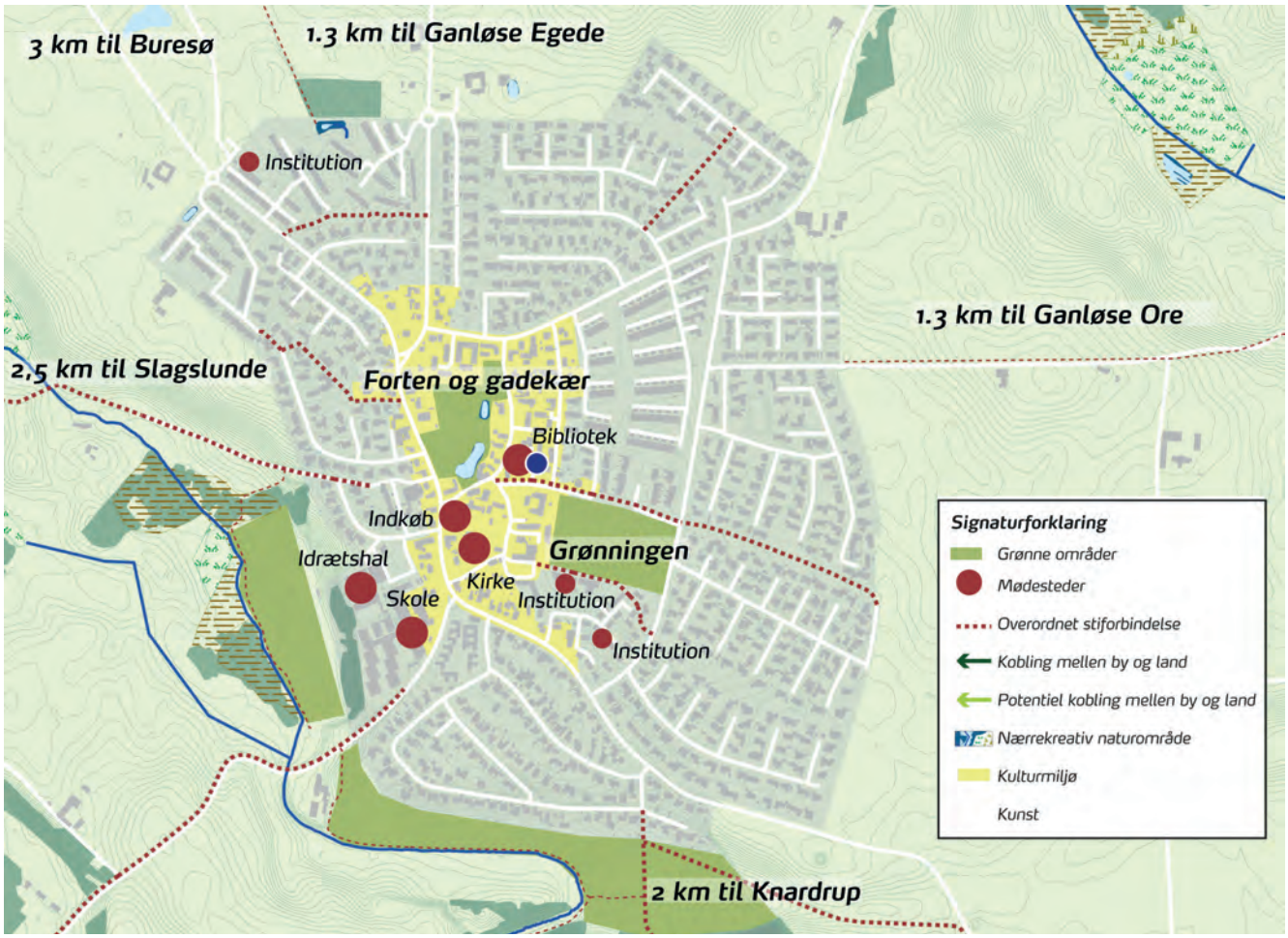
Planer og potentiale

Ganløses nuværende afgrænsning mod det åbne land skal som udgangspunkt fastholdes. Boligudbygning kan derfor kun ske i form af punktvis fortætning og omdannelse. Der åbnes dog mulighed for en mindre byafrunding ved Måløvvej, hvor der planlægges et boligområde, der især er målrettet seniorer.

Der skal fortsat være mulighed for privat og offentlig service såsom skole, institutioner, idrætsanlæg og butikker. Bymidten er udlagt som lokalcenter med en butiksramme på 2.000 m2, der forsat er mulighed for indretning af yderligere 250 m2 i alt til butiksformål. Den gamle bymidte er udpeget som kulturmiljø og omfattet af bevarende lokalplan.

Byliv, kunst og rekreation

Byen fremstår i dag primært som boligby, men den rummer også erhverv og centerfunktioner såsom dagligvarebutik, bager, kro, café og grill. Dertil kommer skole, kulturhus daginstitutioner, idrætsanlæg og kirken. Byen har et aktivt liv af frivillige og foreninger, der bl.a. støtter driften af den lokale biblioteksfilial, vedligeholder Ganløse Mølle, afholder årligt kræmmermarked på byens grønning, arrangerer den årlig byfest og engagerer sig i idræt, kultur og byudvikling i øvrigt. Forten og gadekæret er tydelige kulturhistoriske træk i byen, som også er markante og centralt placerede rekreative områder i



Ganløse. På forten kan man finde en mindre legeplads, græssende dyr, som er en del af plejen af området og flere stier, så man kan bruge forten som en grøn genvej gennem byen. Fra den nordlige og østlige del af Ganløse er der direkte stiforbindelser op til de store skove Ganløse Eged og Ganløse Ore og derfra videre til stierne omkring Mølleådalen, Buresø og Bastrup Sø. Der er ligeledes fine stiforbindelser fra Ganløse til byerne Slagslunde og Knardrup. Langs byens sydlige kant er et større grønt område, der plejes med græssende dyr, hvor der er mulighed for gåture. På den sydvestlige kant er der idrætshal samt en nyere kunstgræsbane.

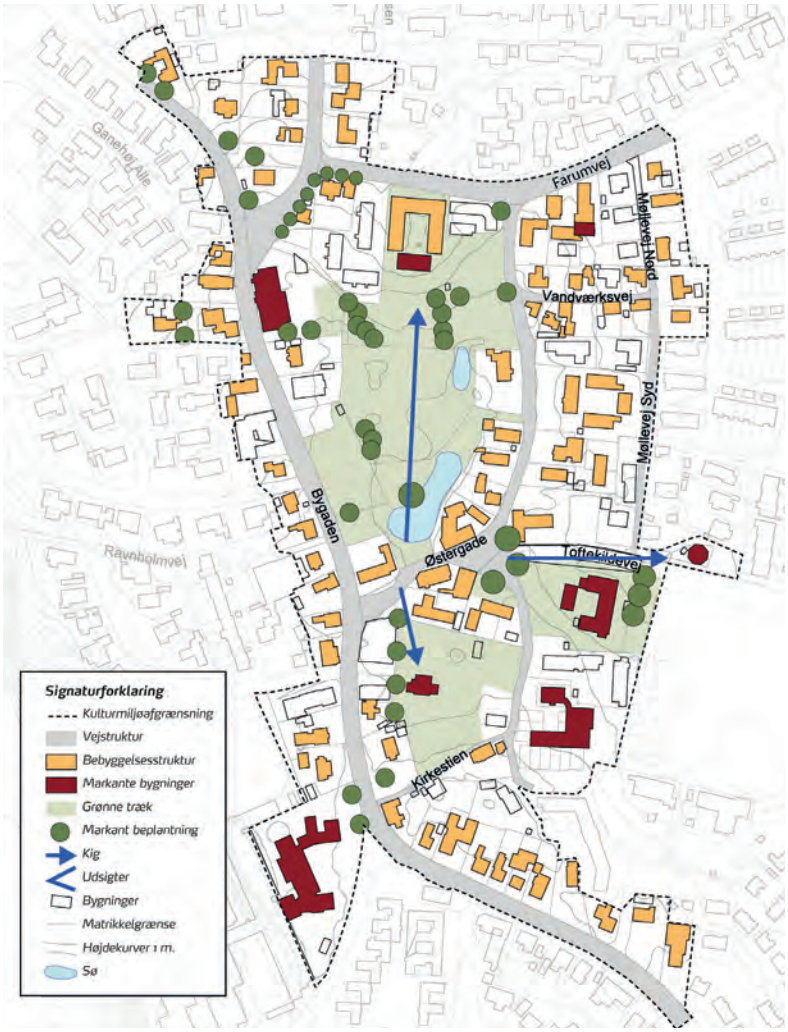
I 2020 blev træskulpturen "Den Substantielle Illusion" af Sean Mc Kenna, opstillet foran Ganløse Bibliotek. Projektet blev formidlet af det lokale galleri Kunstsamlingen.dk og navnet og placeringen valgt i samarbejde med byens borgere. I 2021 åbner tre landartværker i Frank Jæger Land af Henrik Wagner og Søren Brynjolf nord for Ganløse: Baronen ved Buresø, Enhjørningen i Ganløse Eged og Snedkeren ved Bastrup Sø tæt ved tårnruinen af Bastruptårnet (og således formelt set i Allerød Kommune). Værkerne kan nås til fods eller på cykel og ruten er 6,2 km lang. Senere i 2021 er der fem fitnessskulpturer på vej langs Ravnholmvej mellem Ganløse og Slagslunde. De fem værker er ligeledes skabt af duoen Søren Brynjolf og Henrik Wagner. Værkerne er skabt til at dyrke fitness på og inviterer samtidig til at bruge og opleve by og land til fods og i løb.

Kulturmiljø i Ganløse

Den gamle bymidte har en velbevaret struktur med veje, der følger terrænet og en stor, central grøn forte med gadekær. Der findes fortsat flere markante gårde samt et sammenhængende miljø af gadehuse med tidstypiske træk fra perioden 1800-1950. En række bygninger markerer sig i bybilledet og afspejler tydeligt den nuværende eller tidligere funktion: Kirken, møllen, kroen, rytterskolen, kommuneskolen, købmandsgårdene og foderstofsiloen.

Det er væsentligt at fastholde både strukturen - veje, grønne træk og bebyggelsesstruktur - og de enkelte, karakteristiske elementer -karakteristisk bebyggelse, beplantning og særlige kig. Der skal lægges vægt på at sikre både de mindre, tidstypiske gadehuse, de markante 3-4 længede gårdbebyggelser og bygninger, der afspejler specielle funktioner i landsbyen.

Det er vigtigt at fastholde bymidten som et levende miljø med blandede funktioner, hvorfor der skal være mulighed for både at omdanne ældre bebyggelse til nye funktioner og at opføre ny bebyggelse. Begge dele skal ske med respekt for det oprindelige miljø.



Slagslunde

Slagslunde er en af de mindste byer i kommunen, og med forten, gadekæret og gårde har den en identitet, der er karakteristisk for landsbysamfundene. Byen har ca. 1.000 indbyggere. Slagslunde ligger smukt i tunneldalslandskabet i kommunens nordlige del..

Udvikling og karakter

Slagslunde Kirke er fra 1100-tallet, men byen er ældre. Landsbyen er stjerneudskiftet, så flere gårde er forblevet i byen. Op til 1960-erne har byen haft karakter af en velfungerende landsby med købmand, skole og forsamlingshus. I 1960-erne begyndte en udbygning af parcelhusområder omkring den gamle bymidte, som dermed forblev uberørt. I første halvdel af det nye årtusinde blev byen udbygget med et boligområde til 45 boliger mod vest, og byen er nu fuldt udbygget.

Slagslunde er placeret på en bakke, hvilket gør byen synlig på lang afstand. Den velbevarede bymidte er omkranset af nyere parcelhusområder, hvis grønne hække danner en klar afgrænsning mod landskabet. Fra øst opleves kirken som et markant vartegn.

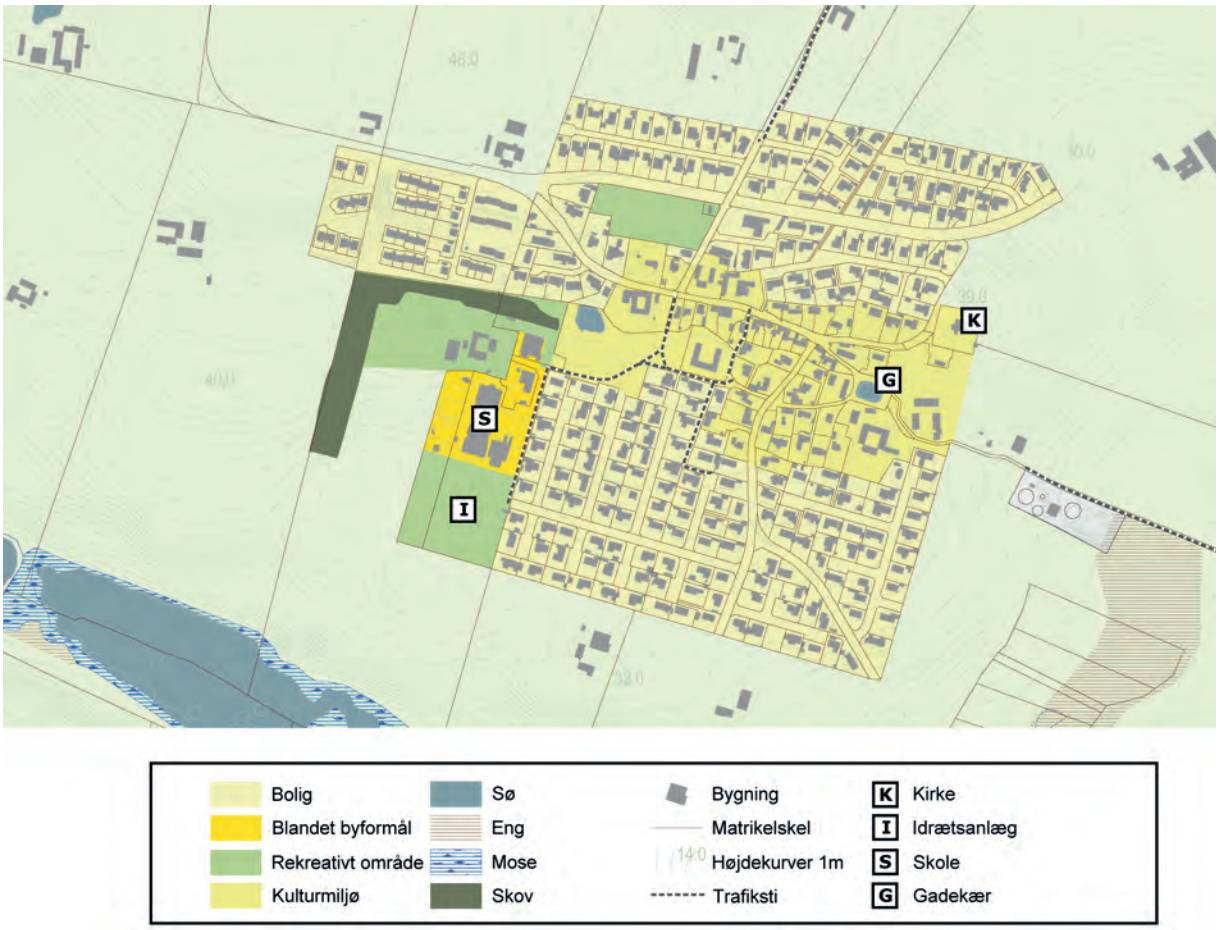
Den gamle landsby omkranser en langstrakt lavning med flere grønne arealer og vandhuller, herunder også den oprindelige forte med gadekæret i den østlige del af byen. Omkring forten ligger fire, velbevarede gårde, bl.a. præstegården og sognefogedgården. Den gamle rytterskole er placeret på selve forten.

Den øvrige landsbybebyggelse er koncentreret langs Bygaden, Stenløsevej og Tværstræde. Ved Bygaden markerer den tidligere forskole, købmandsgården og det gamle sprøjtehus sig stadig i gadebilledet. Ved Stenløsevej findes landsbyens første forsamlingshus. De nyere parcelhusområder er placeret en anelse højere end den oprindelige landsby og flere steder opleves en skarp opdeling mellem ny og gammel bebyggelse.

Planer og potentiale

Byen er fuldt udbygget, men en begrænset boligtilvækst kan ske som fortætning og omdannelse. Byens nuværende, klare afgrænsning mod det åbne land samt det klare skel mellem oprindelig landsby og nyere boligbebyggelse bør fastholdes. Der skal fortsat være mulighed for privat og offentlig service såsom skole, institutioner, idrætsanlæg og butikker. Kommuneplanen fastholder den nuværende mulighed for etablering af butikker til områdets daglige forsyning på i alt op til 800 m2.

Slagslunde er udpeget som kulturmiljø og omfattet af en bevarende lokalplan. Landsbyen er omfattet af retningslinjerne 1.7.1-1.7.3



Byliv og rekreation

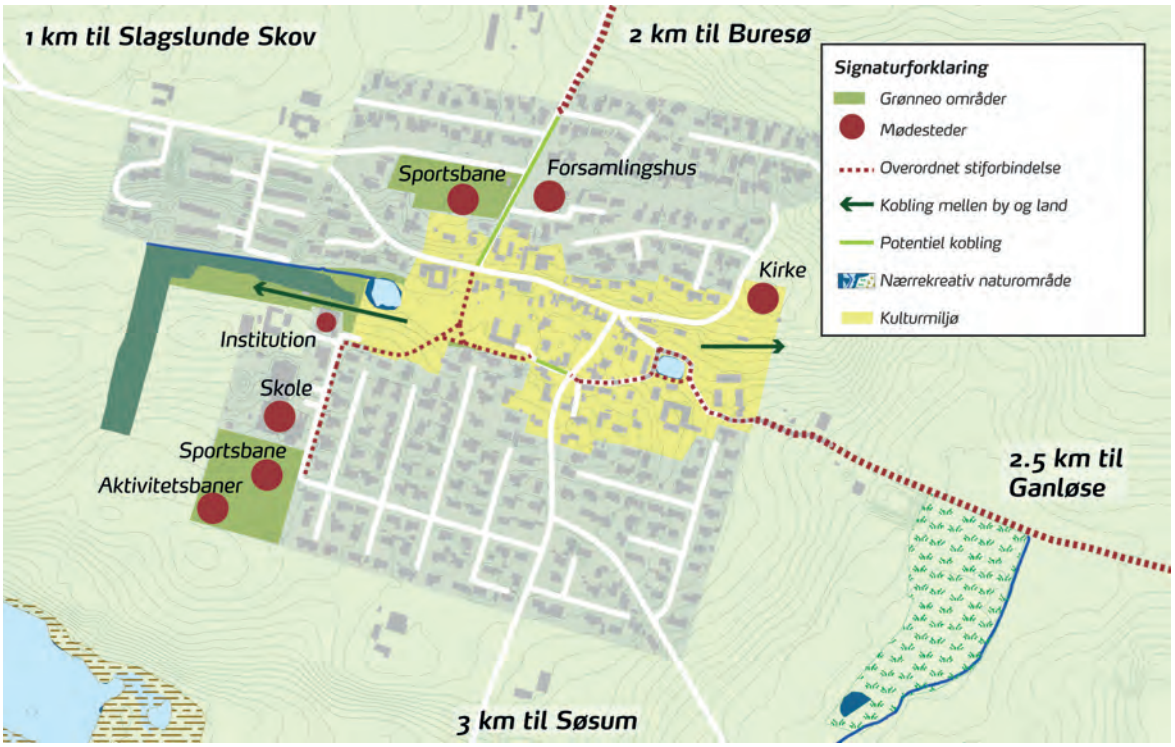
Slagslunde er i dag først og fremmest et boligområde, men rummer også skole med idrætsanlæg samt børneinstitution. Byen har desuden forsamlingshus og en del små erhvervsvirksomheder.

Byens liv kommer især til udtryk gennem et net af frivillige og foreninger, der bl.a. arrangerer en årlig musikfestival, organiserer kogræsning og iværksætter diverse arrangementer for lokalbefolkningen.

Ved forsamlingshuset ligger et større idrætsanlæg med sportsbaner. Ved skolen i den sydlige kant af byen finder man både sportsbaner og en bmx-bane.

Den grønne kile, der strækker sig fra byen og ud mod det åbne land, skaber en visuel forbindelse med det omgivende landskab og trækker landskabet ind i bymiljøet. Det er også et centralt beliggende rekreativt område med fine stier.

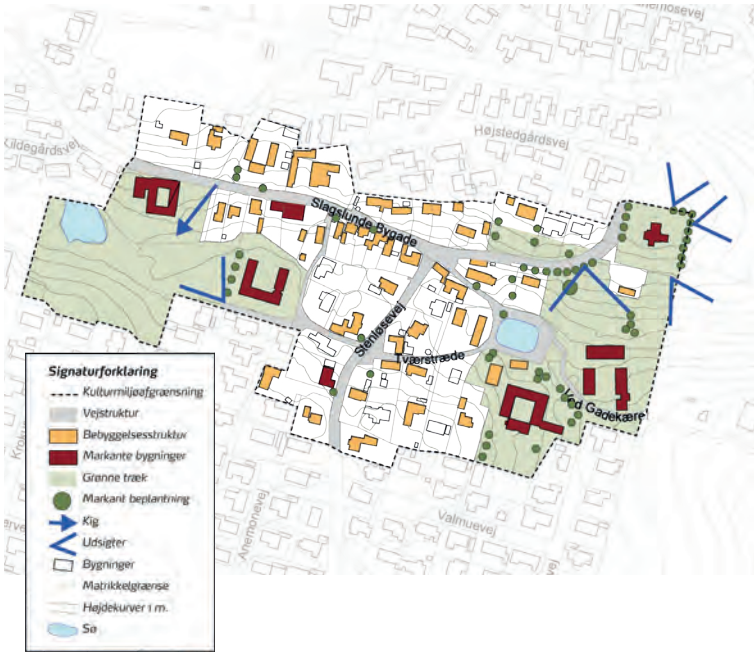
Umiddelbart nord for Slagslunde ligger den større landskabsfredning Fredningen af Ganløse og Slagslunde tunneldale, der har til formål at bevare det markante istidslandskab. Det er fra Slagslunde muligt at gå en tur i det fredede område og videre op til Slagslunde Skov eller området omkring Buresø. Med tiden vil der blive skabt flere stiforbindelser i det fredede område. Fra Slagslunde er der stiforbindelse til byerne Ganløse og Søsum.



Kulturmiljø i Slagslunde

Den gamle bydel omkring bygaden og forten har fortsat en intakt landsbykarakter. Her findes middelalderkirken med den gamle kirkegård samt flere velbevarede gårdanlæg og en lang række ældre landsbyhuse med tidstypiske træk. Mange af de gamle landsbyfunktioner er fortsat aflæselige i bybilledet. Haverne, de mange gamle træer og andre bevoksninger giver byen intimitet og et grønt præg. Der er fine kig fra kirken over landskabet og fra bygaden ned over de grønne områder i lavningen.

Det er vigtigt at bevare landsbyens oprindelige struktur – veje, grønne træk og bebyggelsestrukturen med firelængede gårde og mindre gadehuse. Ombygning af gårdene til nye formål skal ske under respekt for bebyggelsens hovedform og bevaringsværdige bygningstræk. Bevaringsværdig bebyggelse skal fastholdes og oprindelige stiltræk respekteres.



Tangbjerg

Tangbjerg er et parcelhusområde med ca. 200 boliger og godt 600 beboere. Bebyggelsen ligger i kommunens vestlige del tæt på grænsen mod Roskilde Kommune.

Udvikling og karakter

Tangbjerg er udstykket i 1960'erne, og bebygget med en blanding af sommerhuse og parcelhuse. De fleste sommerhuse er i dag omdannet til helårsbeboelse.

Tangbjerg ligger på en lav bakke, der skråner mod syd, ned mod Værebro Å. Området er næsten vokset sammen med den tilsvarende bebyggelse, Jyllinge Nordmark, kun adskilt herfra med en smal grøn bræmme langs Værebro Å.

Området er struktureret som et lukket boligområde, kun med vejadgang fra Værebrovej. Karakteristisk for området er de høje hække mod vejen med bagvedliggende 1-1,5 plans villaer.

Bevaring og udvikling

Af hensyn til landskabets særlige værdier skal Tangbjerg bevare sin afgrænsning, og der kan ikke ske yderligere udbygning af området. Området fastholdes som boligområde med åben- lav bebyggelse.

Der er ikke udpeget særlige bevaringsværdier i området.

Området er omfattet af en lokalplan.

Ledøje

Ledøje er med ca. 800 indbyggere en af kommunens største landsbyer. Landbyen ligger i den sydlige del af kommunen tæt på de sammenhængende byområder i udkanten af storkøbenhavn og tæt på Vestskoven.

Ledøje omfatter både den oprindelige landzonelandsby og et større parcelhusområde, der er overført til byzone. Ledøje ligger i et åbent landbrugslandskab, som hæver sig nord for Tysmosen. Kirken markerer sig som et højt placeret fikspunkt i landsbyens vestlige del. Landsbyen ligger fint afgrænset i landskabet, ligesom der fra landsbyen er fine kig ud over det omkringliggende landskab, især mod syd.

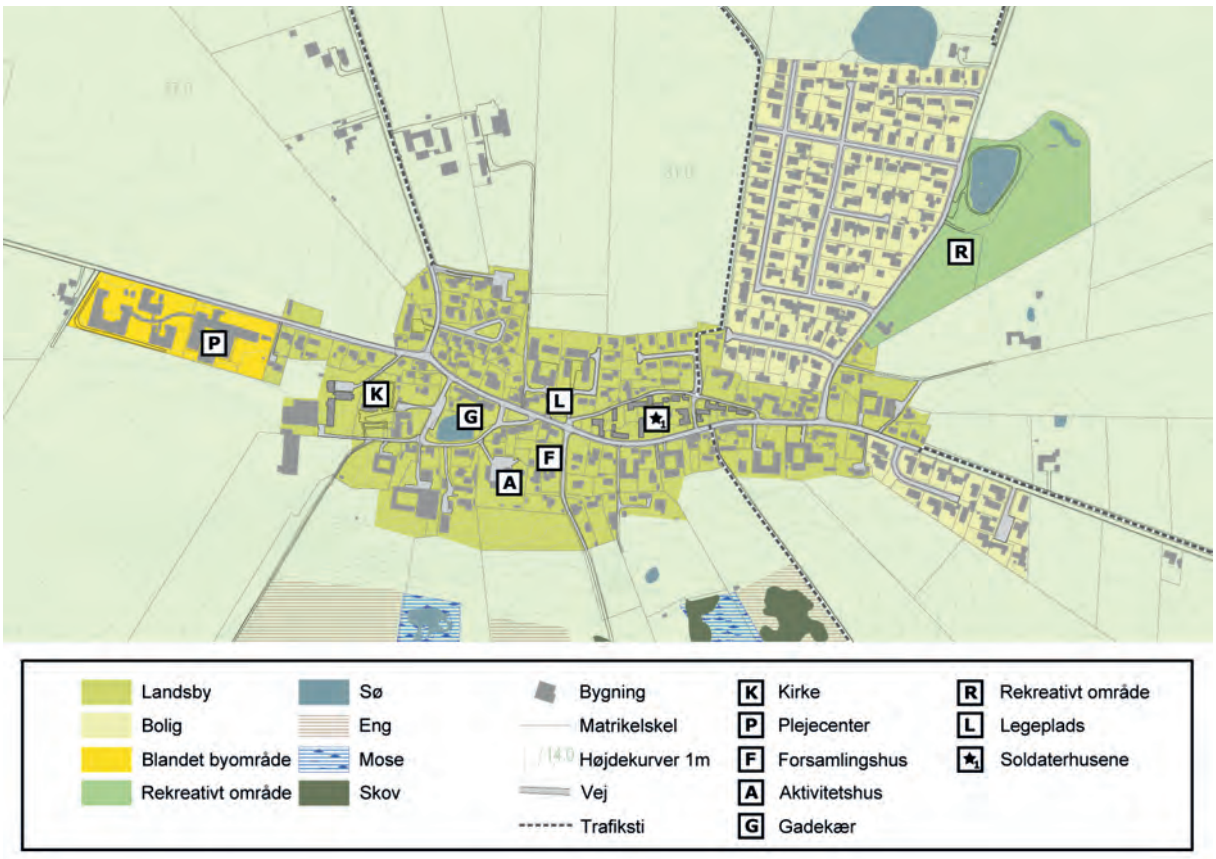
Udvikling og karakter

Ledøje er omtalt allerede fra år 1225 og har været kongeligt ryttergods, hvorfor der findes både rytterskole og en række "soldaterhuse" i byen. I 1960-erne påbegyndtes en byudvikling, hvor der blev opført parcelhuse i den nordøstlige del af landsbyen. Byudviklingen blev dog stoppet, og der er kun opført enkelte mindre boliggrupper i landsbyen i løbet af de seneste 20 år. Senest er landsbygrænsen udvidet mod vest ved opførelsen af plejehjem med ældreboliger. Den oprindelige del af Ledøje er en polygonal forteby med en autentisk grundplan, hvor mange gamle gårde og huse fortsat ligger omkring gadekæret og bygaden som ved udskiftningen. Den unikke middelalderlige sognekirke er bygget i to etager, oprindeligt som gårdkapel for et herresæde, der lå tæt vest for kirken. I middelalderen har hele landsbyen sandsynligvis tilhørt denne storgård. Landsbyen har en usædvanlig tæt og intim karakter, ikke mindst omkring de såkaldte soldaterhuse i den østlige del. Skønt bebyggelsen er en broget blanding af stilarter og bygningsstørrelser, nyt og gammelt, virker helheden alligevel god og sammenhængende. Såvel stjerneudskiftningen som opdelingen i smalle moselodder syd for landsbyen er fortsat tydelig. Byen rummer i dag primært boliger, men også landbrug, mindre erhvervsvirksomheder, forsamlingshus, aktivitetshus, idrætsfaciliteter, ældrecenter og børneinstitution.

Bevaring og planlægning

Væsentlige bevaringsværdige træk er landsbyens afgrænsning, vejstruktur og sammenhængen med den synlige stjerneudskiftning. Ligeledes bør den eksisterende bebyggelsesstruktur fastholdes, herunder de 3-4-længede gårde, de små tæt placerede soldaterhuse og de øvrige fritliggende gadehuse med tidstypiske træk fra forskellige tidsperioder. Forten med gadekæret, de høje gamle træer og udsynet til omgivelserne skal sikres og styrkes. Landsbyen skal ikke udbygges eller fortættes i mere end uvæsentlig grad. Muligheden for etablering af små serviceerhverv og butikker skal fastholdes. Der bør åbnes op for, at der i et vist omfang kan indrettes boliger i eksisterende, bevaringsværdig gårdbebyggelse.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og omfattet af en bevarende lokalplan. Landsbyen er omfattet af retningslinjerne 1.7.1-1.7.3



Søsum

Søsum Landsby er en mellemstor landsby med ca. 300 indbyggere. Byen er placeret midt i kommunen og har en karakteristisk beliggenhed på tværs af en øst-vestgående tunneldal.

Ankomsten til landsbyen fra både syd og nord markeres af højt beliggende, 4-længede gårdanlæg, hvoraf det ene, Pudebjerggård, er ombygget til et større lejlighedskompleks. Først længere inde i landsbyen bliver det tydeligt, at bebyggelsen strækker sig på tværs af et dalstrøg. Fra skråningens kanter slynger landsbygaden sig ned mod dalbunden, hvor der flere steder er friholdt udsigtskiler mod det omkringliggende landskab - tidligere eng, sø og moseområder.

Udvikling og karakter

Søsum er formentlig opstået i vikingetiden eller tidlig middelalder. Navnet henviser til den nu udtørrede sø, der lå øst for byen. I middelalderen hørte landsbyen under Knardrup Kloster, og der er fundet middelalderlige bygningsrester under gården Stiesholm. Landsbyen er udskiftet i 1780 og igen i 1787 i tilnærmelsesvis stjernemønster. Forten er tidligt bebygget med huse. I 1960erne blev et mindre parcelhusområde udstykket i byens sydlige udkant. Efterfølgende er der kun kommet enkelte nye huse til.

Søsum opleves i dag som en velbevaret og velafgrænset landsby med smuk beliggenhed. Enkelte af de gamle 4-længede gårde er endnu velbevaret og fremstår med tidstypiske bygningsmæssige træk fra 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. De mange ældre gadehuse har fortælleværdi og understreger den oprindelige vejstruktur. En del bygninger, bl.a. Rytterskolen, den gamle forskole og smedjen afspejler endnu den oprindelige anvendelse. I de seneste år er den gamle købmandsgård nedrevet og erstattet af ny bebyggelse med 5 boliger, Stiesholms stuehus er erstattet med et nyt og Stenspilegårdens driftsbygninger er ombygget til anden anvendelse.

Landsbyen rummer i dag først og fremmest boliger, men også enkelte fungerende landbrug og en række mindre erhverv. Et aktivitetshus samt tennisbaner er etableret i byens sydlige udkant. Der findes et større festlokale samt flere gårdbutikker i området.

Bevaring og planlægning

Søsum har en velbevaret grundplan og mange bygninger med bevaringsværdig kvaliteter og fortælleværdi. Landsbyen er sårbar over for byudvikling og om- og tilbygninger, der kan sløre bebyggelsesstrukturen og bebyggelsens oprindelige karakter. De sidste åbne udkigskiler fra landsbyen ud til dalen skal bevares og vandet bør bringes tilbage som et karaktergivende element i dalbunden. Særligt karakteristiske bygninger, træer, hegn mv. skal bevares.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og omfattet af 3 lokalplaner.

Landsbyen er omfattet af retningslinjerne 1.7.1-1.7.3.

Smørumovre

Smørumovre ligger i kommunens sydøstlige del og er en af kommunens største landsbyer med ca. 200 indbyggere. Smørumovre ligger i det let kuperede landskab vest for Smørumnedre.

Landsbyen er placeret på en bakke midt i sin oprindelige dyrkningsflade og kirken er placeret højt og frit i landskabet lidt øst for landsbyen. Den gamle stjerneudskiftning trækker synlige stråler i form af veje og markskel fra landsbyen ned mod de omgivende dalstrøg, der er præget af mose, søer og vandløb.

Udvikling og karakter

Smørumovre er første gang omtalt i år 1259 som Smørhem Major. Der er fundet spor af bebyggelse fra vikingetiden indenfor landsbyen, men den er formentlig opstået endnu tidligere. Smørumovre var i mange år både større og mere betydningsfuld end Smørumnedre - et forhold, som først ændrede sig ved udbygningen af Smørumnedre i 1960-erne.

Smørumovre fik egen skole allerede i 1742 og i 1860 indviedes skolebygningen på hjørnet af Smørum Nordre Gade. Ved opførelsen af Centralskolen i Smørumnedre i 1959 blev den gamle skolebygning taget i anvendelse som kommunekontor, og efter opførelsen af Smørum Rådhus overgik bygningen til museum og foreningshus – en anvendelse, som er fortsat til i dag. Smørumovre er stjerneudskiftet, hvorved der kun i ringe omfang er sket udflytning af gårde. De 4-længede gårde ligger derfor stort set som oprindeligt omkring den endnu delvist ubebyggede forte med gadekæret. Den gamle skole og krohuset vidner om nu ophørte landsbyfunktioner.

Landsbyen består i dag fortrinsvis af gamle gårde og landsbyhuse, men enkelte nyere parcelhuse er opført som huludfyldninger. Bebyggelsen ligger tæt samlet om Bygaden og grønningen med gadekæret, men der er fortsat enkelte flotte kig ud mod det omgivende landskab. Mange store træer giver landsbyen et grønt præg. Landsbyen rummer i dag ca. 70 boliger, 5 landbrug og et stort antal mindre virksomheder, hvoraf mange er indrettet i de gamle gårdbygninger. I de seneste år er det tidligere gartneri i den nordøstlige del af landsbyen nedlagt til fordel for opførelse af ét nyt parcelhus. Dermed er landsbyen fuldt udbygget.

Bevaring og planlægning

Smørumovre er en velafgrænset landsby med en velbevaret grundplan og mange velbevarede gårde og huse. Landsbyen ligger synligt i terrænet, og omkring den er den gamle stjerneudskiftning ligeledes synlig i form af hegn og diger. Det er vigtigt for oplevelsen af kulturmiljøet, at landsbyens afgrænsning mod det åbne land ikke ændres væsentligt, og at der kun i meget begrænset omfang opføres ny bebyggelse indenfor landsbyafgrænsningen. Der skal sikres en balance mellem omdannelse og fornyelse af bebyggelsen til nutidens behov og bevaring af bygningskulturen. Den grønne forte og de eksisterende kig fra bymidten mod landskabet skal sikres.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og omfattet af en bevarende lokalplan.Landsbyen er omfattet af retningslinjerne 1.7.1-1.7.3.

Skenkelsø

Skenkelsø er en lille landsby med ca. 100 indbyggere. Landsbyen ligger i kommunens vestlige udkant tæt ved kommunegrænsen mod Frederikssund Kommune.

Skenkelsø ligger i et israndslandskab præget af grusede rygge og dybe lavninger. Bebyggelsen er placeret dels på en højderyg, dels på et areal, som skråner ned mod et nord-sydgående dalstrøg.

I bunden af dalstrøget har der tidligere været vådområde, men dette er drænet og tørlagt, så kun et mindre vandløb, Ålebækrenden, er tilbage. Dele af dalstrøget er dog ved at blive genskabt som vådområde – herunder blev Skenkelsø Sø genskabt i 2012.

Udvikling og karakter

Skenkelsø Landsby omtales første gang i år 1086. Landsbyen bestod før udskiftningen af 13 gårde og efterfølgende af 6. Disse var placeret i landsbyens udkant langs et hesteskoformet vejforløb, mens de mindre huse var placeret langs mindre stikveje på skråningsarealet mod søen i hesteskoens midte. Denne meget åbne struktur har gjort det muligt i 1960'erne at udstykke en række parceller inde i landsbyen i modsætning til mange andre landsbyer, hvor udstykningen er sket i landsbyens udkant.

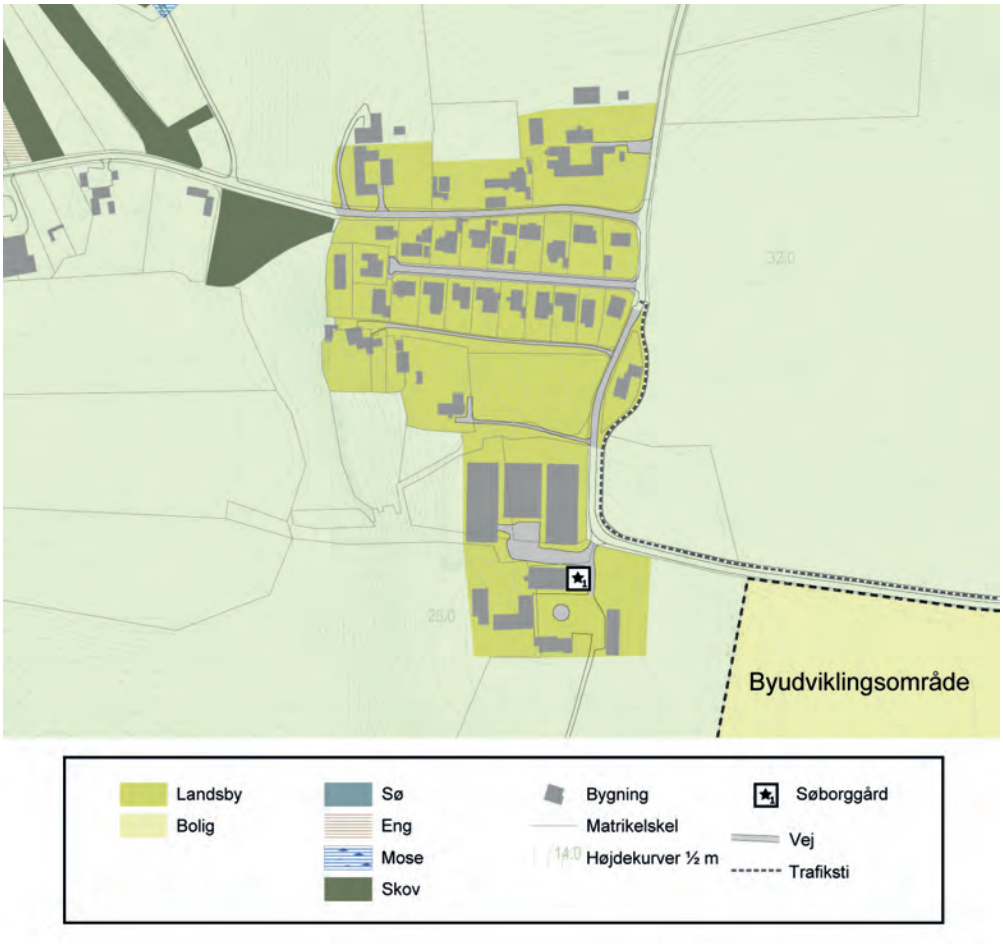
Skenkelsø fremtræder i dag fortsat markant i terrænet især set fra dalstrøget nord og vest for landsbyen. Bebyggelsen fremstår meget blandet, fra store halbygninger til små, stråtækte huse og dertil en stor gruppe parcelhuse i mange afskygninger. Det oprindelige landsbypræg er derfor temmelig udvisket.

Af de oprindelige gårde er i dag bevaret tre, hvoraf to er i drift som landbrug. Den ene, Søborggård, fremstår i dag som en meget stor landbrugsvirksomhed med flere nye, store driftsbygninger. Foruden landbrug og ældre landsbyhuse findes der en mindre kunsthåndværkerbutik i landsbyen og en gruppe på ca. 20 parcelhuse fra 1960'erne.

Bevaring og planlægning

Landsbyen skal fastholdes med den nuværende afgrænsning og vejstruktur. De nord- og vest for liggende skråningsarealer skal sikres mod ny bebyggelse og landsbygadens grønne præg og den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse skal fastholdes. Eksisterende landbrug skal sikres ved fastholdelse af en passende afstand mellem boliger og landbrug.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og omfattet af lokalplaner fra henholdsvis 2006 og 2014.



Svestrup

Svestrup er en mindre landsby med 4 gårde og 9 gadehuse. Landsbyen har ca. 50 indbyggere. Svestrup ligger i et kuperet terræn præget af åbne marker og mindre skovbevoksninger.

Landsbyen ligger tæt på boligområdet Tangbjerg og erhvervsområdet Værebro. Den oprindelige landsby er gennemskåret af Værebrovej, således at kun bebyggelsen nord for vejen i dag opleves som landsby.

Udvikling og karakter

Landsbyen er en udflytterby fra vikingetiden og kendes omtalt fra år 1356. Svestrup har oprindeligt haft syv gårde og en række gadehuse. Landsbyen blev stjerneudstykket, hvorved fire gårde blev bibeholdt med oprindelige placering.

Landsbyen var oprindeligt en vejforteby, hvor bebyggelsen var placeret omkring den fælles gadejord med forten. Denne struktur blev dog drastisk ændret i sidste halvdel af 1900-tallet, hvor den oprindelige, øst-vestgående vej gennem landsbyen blev lukket og den nuværende Værebrovej etableret. På denne tid skete også de store udstykninger af Svestrups jord til henholdsvis parcelhusområdet Tangbjerg og erhvervsområdet Værebro.

Tidligere har Svestrup rummet skole, smedje, købmandsforretning og sprøjtehus. Disse funktioner er nu nedlagt og skolen og butikken er indrettet til boliger. I dag rummer landsbyen landbrug, boliger og mindre erhverv. Trods de store vejomlægninger har landsbyen bevaret en god del af sit oprindelige bebyggelsesmønster, og der er kun i mindre grad kommet ny bebyggelse til. Tre af de gamle gårde er fortsat velbevaret med en 4-længet struktur og fine bygningsdetaljer. De fleste af landsbyhusene er noget ombygget, men bl.a. Svestrup gamle skole fra 1700-tallet har velbevarede træk og vidner om de skolereformer, som fandt sted i forbindelse med landbrugsreformerne i begyndelsen af 1800-tallet. Centralt i landsbyen ligger et lille gadekær, som i dag er omgivet af høj og tæt beplantning. De tilhuggede stenkvadre i gadekæret stammer muligvis fra den gamle stenbro over Værebro Å, som fandtes ved det nuværende Nedre Værebro.

Bevaring og planlægning

Landsbyen skal fastholdes med nuværende afgrænsning og struktur. De 4- længede gårde skal søges fastholdt både som struktur og hvad angår bevaringsværdige bygninger. Landsbyens grønne træk skal bevares og styrkes. For at styrke landsbyens karakter bør området omkring gadekæret bearbejdes, således at gadekæret fremstår mere synligt i et mere åbent grønt område, der kan fungere som samlende midtpunkt i landsbyen. Trafiksikkerheden på Svestrupvej bør forbedres og udkørslen fra Svestrupvej til Værebrovej bearbejdes visuelt. Landsbyen er udpeget som kulturmiljø men er ikke omfattet af en lokalplan.

Hove

Hove er en mindre landsby med ca. 150 indbyggere, som ligger i kommunens sydlige del tæt på grænsen til Roskilde kommune.

Landsbyen er placeret midt på et højdedrag, der til alle sider er omgivet af lavtliggende arealer med moser og vandløb, herunder Grønsø Å, Hove Å, Vejle Å og Værebro Å. I dalstrøget vest for landsbyen ligger bebyggelsen Hove Møllegård, hvor der har ligget en vandmølle. Ved den nordlige indkørsel til landsbyen kan man opleve to markante oldtidsminder, gravhøjen Buehøj samt Langhøj, der er en af Sjællands største langdysser. Nord for landsbyen ligger Danmarks største transformeranlæg, hvorfra højspændingsledninger stråler i flere retninger. Umiddelbart øst for Hove ligger herregården Edelgave med tilhørende park, skov og husmandsudstykning.

Udvikling og karakter

Landsbyen kendes fra år 1170, men navnet vidner om en ældre oprindelse. Landsbyen blev i år 1786 udskiftet i stjernemønster, hvorved samtlige 8 gårde blev liggende i landsbyen. Siden slutningen af 1800-tallet er der kun sket mindre ændringer og udvidelser af landsbyen – herunder en mindre parcelhusudstykning fra 1960'erne i den nordlige del samt enkelte nyere huse som huludfyldning og i byens udkant.

Landsbyen er en velafgrænset, stjerneudstykket vejforteby med en veldefineret dyrkningsflade. Stjernemønsteret er tydeligt aflæseligt i form af veje og skel, der stråler ud fra landsbyens midte. Her findes landsbyens vigtigste vejkryds, krydset mellem den oprindeligt gennemgående, nord-sydgående vej mellem Hove og Herringløse og den øst-vestgående vej, der forbinder Østrup med Nybølle og Edelgave. Infrastrukturen medfører, at Hove i perioder er præget af gennemkørende trafik.

Den sydlige del af landsbyen er karakteriseret ved den grønne forte med gadekæret, der ligger omgivet af mindre, landsbyhuse. Området fremtræder som en lille beskyttet idyl uden trafik og med mange velbevarede huse. Den nordlige del af landsbyen, langs Lundevej er karakteriseret af flere store 4-længede gårde hvoraf flere fremstår med velbevarede bygninger. Landsbyen rummer foruden boliger og landbrug enkelte mindre virksomheder samt et fritidsanlæg, som ligger i den vestlige del af landsbyen.

Bevaring og planlægning

Som følge af store, statslige anlægsarbejder, forventes Hove at undergå væsentlige forandringer i de kommende år. Dels forventes den nye Frederikssundsmotorvej ført umiddelbart syd om Hove. Dels forventes Hove Transformerstation udvidet til over dobbelt størrelse i forbindelse med etablering af nye havvindmølleparker. Det kan ikke undgås, at disse anlæg vil påvirke landsbyen, men der skal arbejdes for i videst muligt omfang at modvirke de gener, som anlæggene kan medføre i forhold landsbyen.

I forbindelse med udvidelse af Hove transformerstation, forventes det, at landsbyens udstrækning mod nord vil blive reduceret. Egedal kommune vil i den forbindelse se på muligheden for at udvide landsbyens afgrænsning andre steder, således at der sikres lokale udbygningsmuligheder og landsbyens størrelse kan opretholdes.

Landsbyens karakteristiske hovedtræk skal bevares, herunder særligt den oprindelige grundplan og vejstruktur, gadekæret med omkringliggende bebyggelse samt de 4-længede gårde. Oldtidsminderne skal sikres, og der bør arbejdes på at styrke deres visuelle fremtræden i omgivelserne.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og omfattet af en bevarende lokalplan. Landsbyen er omfattet af retningslinjerne 1.7.1-1.7.3.

Nybølle

Nybølle er en af kommunens mindste landsbyer. Landsbyen har ca. 100 indbyggere. Nybølle ligger i kommunens sydligste udkant i et let kuperet morænelandskab med mange små skove, hegn og våde områder.

Nord for landsbyen præges landskabet af store drivhusbebyggelser, hvoraf kun enkelte er i funktion. Syd for landsbyen skråner landskabet ned mod Nybølle Å, hvor der også findes et stort, gammelt vandværk med markant bebyggelse.

Udvikling og karakter

Landsbyen kendes fra år 1288 og var på den tid en ny bebyggelse – en udflytterbebyggelse fra Hove eller Smørumovre. Landsbyen er stjerneudskiftet i slutningen af 1700-tallet og flere af de nuværende gårde ligger på samme sted som før udskiftningen. Der er ikke i nyere tid sket nævneværdig ny udstykning til bebyggelse i landsbyen, men der er opført enkelte nyere boliger, primært syd for Nybølle Gadekærsvej.

Landsbyen er af type en reguleret forteby, hvor gårdene har været regelmæssigt placeret langs landsbygaden og forten. Landsbyen opleves dog i dag noget usammenhængende, særligt på grund af de store erhvervsbygninger i den østlige del.

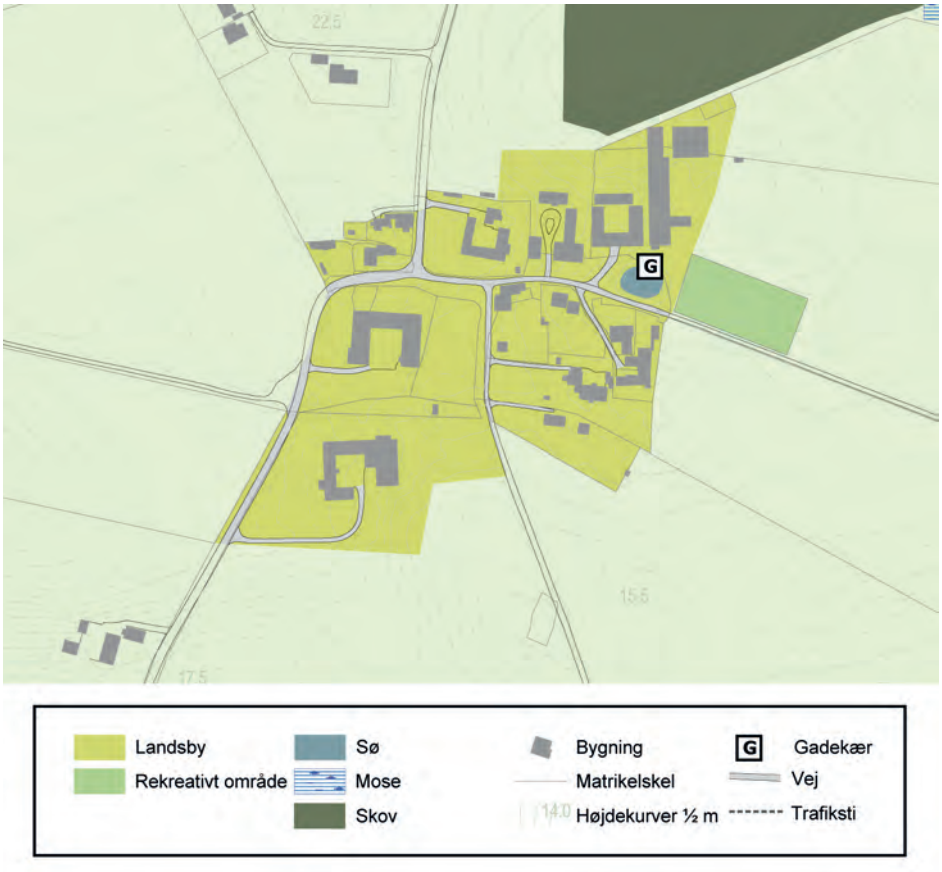
På grund af topografien opleves landsbyen først, når man er tæt på den. Landsbyen skifter desuden karakter fra den højtliggende vestlige del, hvor den oprindelige bebyggelsestruktur er tydelig til den lavtiggende østlige del, hvor forten med gadekæret åbner sig ud mod dalstrøget og bebyggelsesstrukturen er mere opløst.
Landsbyens bebyggelse består i dag af 5 større gårde og et mindre antal fritliggende huse. Særligt markant er Nybøllegård, som er opført som ryttergård uden et stuehus. Gården har indenfor de seneste år fået tilføjet et stuehus og driftsbygningerne er under ombygning til boliger.

Nybølle har fortsat flere aktive landbrug og desuden adskillige erhvervsvirksomheder, som markerer sig med bygninger til værksteds- og lagerfunktioner. Et tidligere missionshus er ombygget til bolig. Landsbyen rummer ikke mange bevaringsværdige bygninger idet de fleste bygninger er stærkt ombygget og ændret.

Bevaring og planlægning

Det væsentligste bevaringsværdige træk er landsbyens struktur, herunder vejforløbet, de tilbageværende 3-4 længede gårde og forløbet af mindre gadehuse langs bygaden. Desuden byens grønne elementer, Nybøllegårds åbne tofter, forten med gadekæret, hegn og store træer. Landsbyen skal fastholdes til landbrugs- og boligformål og landsbyafgræsningen bevares.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og omfattet af en bevarende lokalplan fra 2009.



Sperrestrup

Sperrestrup ligger i den nordlige del af kommunen og er kommunens mindste landsby med ca. 20 indbyggere. Landsbyen er fortsat domineret af fungerende landbrug.

Sperrestrup ligger i den nordlige del af kommunen på grænsen mellem to landskabstyper. Bebyggelsen ligger på morænefladen, men umiddelbart nord for landsbyen skråner terrænet stærkt ned mod en smal tunneldal med vandhuller, gamle træer og overdrevsbevoksning. Landsbyen er mod vest omgivet af opvoksende skov og bærplantager og mod øst af et fredet område.

Landsbyen og det nordfor liggende tunneldalslandskab indgår i Naturpark Mølleåen, som blev vedtaget som officiel naturpark i 2016.

Udvikling og karakter

Navneendelsen -strup tyder på, at Sperrestrup er en udflytterlandsby fra vikingetiden. Landsbyen er af typen uregelmæssig vejforteby. Landsbyen blev stjerneudskiftet i 1785. Ud over et enkelt hus fra 1900-tallet består Sperrestrup i dag af det samme antal huse og gårde med omtrent samme placering som på udskiftningens tid.

Mens landsbyen er næsten uforandret, har landskabet omkring ændret sig noget – ådalen er drænet, så der er færre vandhuller, og det åbne landskab er mod vest tilplantet med skov. En række oldtidshøje på den modsatte dalside er forsvundet.

Bebyggelsen består i dag af 4 gårde og 3 huse. Landsbyens oprindelige karakter understøttes af det slyngede vejforløb, de åbne haver, store, gamle træer langs vejene og de fortsat fungerende landbrugsbedrifter med dyrehold. Gårdenes 4-længede struktur er velbevaret, og flere af gårdene rummer bevaringsværdig bebyggelse. Den gamle fægyde, som leder fra landsbyen stejlt ned mod ådalen, kan fortsat opleves i form af en smal hulvej med stensætninger på hver side.

Bevaring og planlægning

Landsbyen skal sikres mod udbygning og den oprindelige bebyggelsesstruktur fastholdes. De store træer langs landsbygaden og ejendomsskel bør fastholdes og fægyden bevares. Særlig karakteristisk bebyggelse skal bevares og eventuel ny landbrugsbebyggelse søges tilpasset den oprindelige gårdstruktur.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø, men der er endnu ikke udarbejdet en lokalplan for landsbyen.

Stenlille

Stenlille er med sine ca. 20 indbyggere en af kommunens mindste landsbyer. Stenlille ligger på en sydvendt skråning midt mellem Stenløse og Slagslunde. Landsbyen består af 3 gårde og 4 huse og er omgivet af dyrkede landbrugsarealer til alle sider.

Udvikling og karakter

Stenlille hed oprindeligt Stenløselille og var en udflytterlandsby fra Stenløsemagle – den nuværende Stenløse. Stenløse betyder græsgangen med stenene. Af type er Stenlille en vejforteby. Landsbyen havde omkring 1920 både købmandsforretning og smedje. I dag er disse funktioner nedlagt, men landsbyen rummer fortsat landbrug, boliger og erhverv.

Landsbyens grundplan er ret velbevaret, idet 3 ud af 4 oprindelige gårde ligger på samme sted som i begyndelsen af 1800-tallet og alle fortsat har 3-4 længer. De enkelte gårdbygninger og mindre huse er dog med tiden skiftet ud eller ombygget, så de ikke længere har meget oprindeligt præg. Landsbyens afgrænsning er ikke særlig tydelig, idet gårdene ligger spredt, og der er opført flere nyere gårde tæt ved Stenlillevej.

Bevaring og planlægning

Landsbyen rummer ikke væsentlige bevaringsinteresser bortset fra den oprindelige grundplan. Landsbyen bør fastholdes som landbrugsområde og i princippet friholdes for byggeri, som ikke er relateret til landbruget.

Landsbyen er ikke omfattet af en lokalplan.

Knardrup

Knardrup er en mindre landsby med ca. 150 indbyggere. Landsbyen ligger i den østlige del af kommunen tæt ved kommunegrænsen mod Furesø og dermed også tæt på de sammenhængende byområder i udkanten af Storkøbenhavn.

Landsbyen ligger i tunneldallandskabet øst for Ganløse på et smalt højdedrag, som strækker sig mellem Kirkesø i nord og Værebro Å i syd. Bebyggelsen er placeret i en smal bræmme langs den nord-sydgående bygade. Øst for landsbyen skråner terrænet ned mod den nu næsten tørlagte Borup Sø.

Udvikling og karakter

Navnet Knardrup menes at betyde udflytterlandsbyen, hvor skibstypen "knarr" kunne lægge til, hvilket indikerer, at der har været sejlbart farvand ved byen. Det er dog usikkert, om man har kunnet sejle til Roskilde fjord. Indtil år 1286 ejede stormandsslægten Hvide en hovedgård nord for den nuværende landsby. Gården blev solgt til kongen, som i år 1326 oprettede et cistercienser-kloster, der dog forblev et lille landsbykloster. Efterfølgende blev der igen opført en gård på stedet – den nuværende Knardrupgård. Rester af middelalderlige bygninger fra hovedgården og klosteret er fundet på markerne ned mod Kirkesø.

Landsbyen er en uregelmæssig vejforteby, hvis form er bestemt af terrænet. Oprindeligt lå landsbyen kun nord for broen over Værebro Å, men i løbet af 1900-tallet er også den oprindelige Møllebakke syd for landsbyen bebygget med en mindre klynge huse.

Knardrup har trods enkelte nyere bygninger en ret original grundplan. Bebyggelsen er koncentreret omkring Bygaden, hvor der fortsat findes tre 4-længede gårde samt en række mindre gadehuse af blandet karakter. De oprindelige landsbyhuse er gennem tiden suppleret af flere nyere boliger som stilmæssigt spænder fra villaer i stationsbystil til moderne træhuse.

Mange af husene langs Bygaden er placeret med gavlen mod gaden og dette gavlmotiv sammen med de store træer, som flere steder afgrænser haverne mod gaden, er med til at give landsbyen sin særlige karakter.

Mod nord, på arealet ned mod Kirkesøen, ligger det moderne storlandbrug Knardrupgård og en middelstor erhvervsvirksomhed, hvilket giver en mere opløst struktur. Landsbyen rummer en blanding af boliger og landbrug samt flere mindre og en enkelt mellemstor erhvervsvirksomheder.

Bevaring og planlægning

Den nuværende lokalplan rummer mulighed for etablering af erhverv i nedlagte landbrugsbygninger samt nærbutik, benzintank og enkelte nye enfamiliehuse. Ved en revision af lokalplanen skal disse muligheder revurderes og der kan åbnes mulighed for indretning af enkelte boliger i overflødiggjorte driftsbygninger. Landsbyafgrænsningen og det tilstødende åbne dyrkningslandskab ned mod de omgivende vådområder skal søges fastholdt. De endnu eksisterende gårde bør fastholdes med en tilnærmet 4-længet struktur og strukturen af landsbyhuse med gavlmotiv langs Bygaden bør fastholdes. Bevaringsværdige enkeltbygninger, træer og andre elementer skal udpeges og sikres.

Landsbyen er udpeget som kulturmiljø og er omfattet af en bevarende lokalplan. Landsbyen er omfattet af retningslinjerne 1.7.1-1.7.3.

Buresø

Sommerhusområdet Buresø ligger i kommunens nordlige del og rummer knap 500 huse. Området har store rekreative værdier med grønne kiler og god adgang til naturen.

Søen Buresø ligger i en tunneldal fra istiden. I området mellem Buresø og Bastrup Sø, der kaldes "Småsøerne", ligger et vandskel. Her udspringer Mølleåen, hvis vand løber ud mod Øresund. Mod vest løber vandet ad Græse Å, Jørlunde Å og Værebro Å mod Roskilde Fjord. Området er afgrænset af skov, sø, landbrugs- og overdrevsarealer. Store dele af omgivelserne samt mindre arealer indenfor området er fredet. Buresø ligger indenfor Naturpark Mølleåen.

Udvikling og karakter

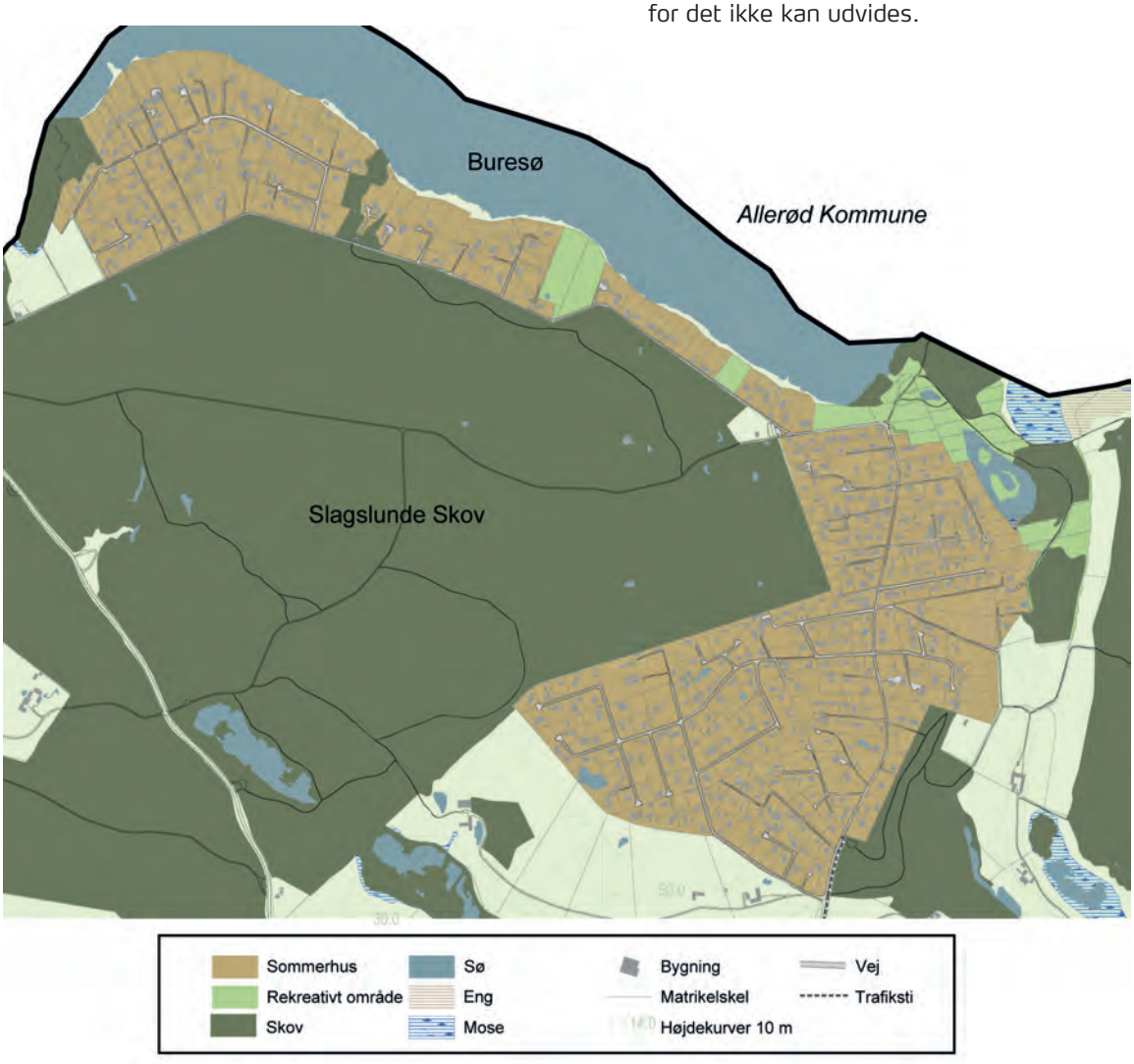
Områdets tidligste bebyggelse stammer tilbage fra 1700-tallet, hvor mindre landarbejderboliger og husmandssteder blev opført som led i landbrugs-, skovbrugs- og plantagedrift ved søen.

Sommerhusområdet er udstykket og bebygget i løbet af de seneste 80 år. Udviklingen er overvejende sket i 1960'erne, hvor 1920'ernes landliggersteder blev udstykket i sommerhusgrunde. Af områdets ca. 500 huse har 50 status som helårsbeboelse. Herudover har et antal ejere fået dispensation til helårsbeboelse eller har som pensionister ret til helårsbeboelse.

Bebyggelsen har en meget blandet karakter fra helt små træhytter til større villaer langs søbredden. Der er også flere eksempler på eksperimenterende bebyggelse, bl.a. flere dome-lignende, formstøbte huse. Tæt på badestedet ved den østlige del findes en mindre kiosk med sommerservering.

Bevaring og planlægning

Den lave, varierede bebyggelse på store grunde fremhæver karakteren af sommerhusområde og skal fastholdes. Ligeledes skal den grønne karakter med græsplæner, levende hegn og større træer bevares. De rekreative muligheder skal styrkes under hensyn til de eksisterende naturværdier. Området er omkranset af fredninger, hvorfor det ikke kan udvides.



Erhverv og detailhandel

Egedal er en kommune hvor mange arbejder andre steder i hovedstadsområdet, men muligheden for at arbejde tættere på sin egen bolig kan mindske transporttiden og give mulighed for større frihed og fleksibilitet i hverdagen.

Desuden bidrager et stærkt lokal erhvervsliv til et levende lokalsamfund og en sund økonomi. Netop derfor er det vigtigt, at vi skaber gode rammer for erhvervsudvikling i Egedal, så vi sikrer let adgang til arbejde og mindsker transporttiden fra bolig til arbejde.

Det skal vi blandt andet gøre gennem udvikling af nye spændende byområder, hvor der er mulighed for, at eksisterende virksomheder kan udvides og nye virksomheder kan etablere sig og skabe nye jobs, hvilket giver bedre service og flere muligheder og oplevelser for kommunens borgere

Indhold i dette kapitel:

- Erhverv i Egedal
- Erhvervsstruktur
- Erhvervsområderne
- Detailhandel i Egedal
- Centerstruktur

Erhverv

Egedal Kommune er en del af det store regionale erhvervs- og arbejdsmarked i Hovedstadsområdet og indgår i det tværnationale samarbejde, Greater Copenhagen.

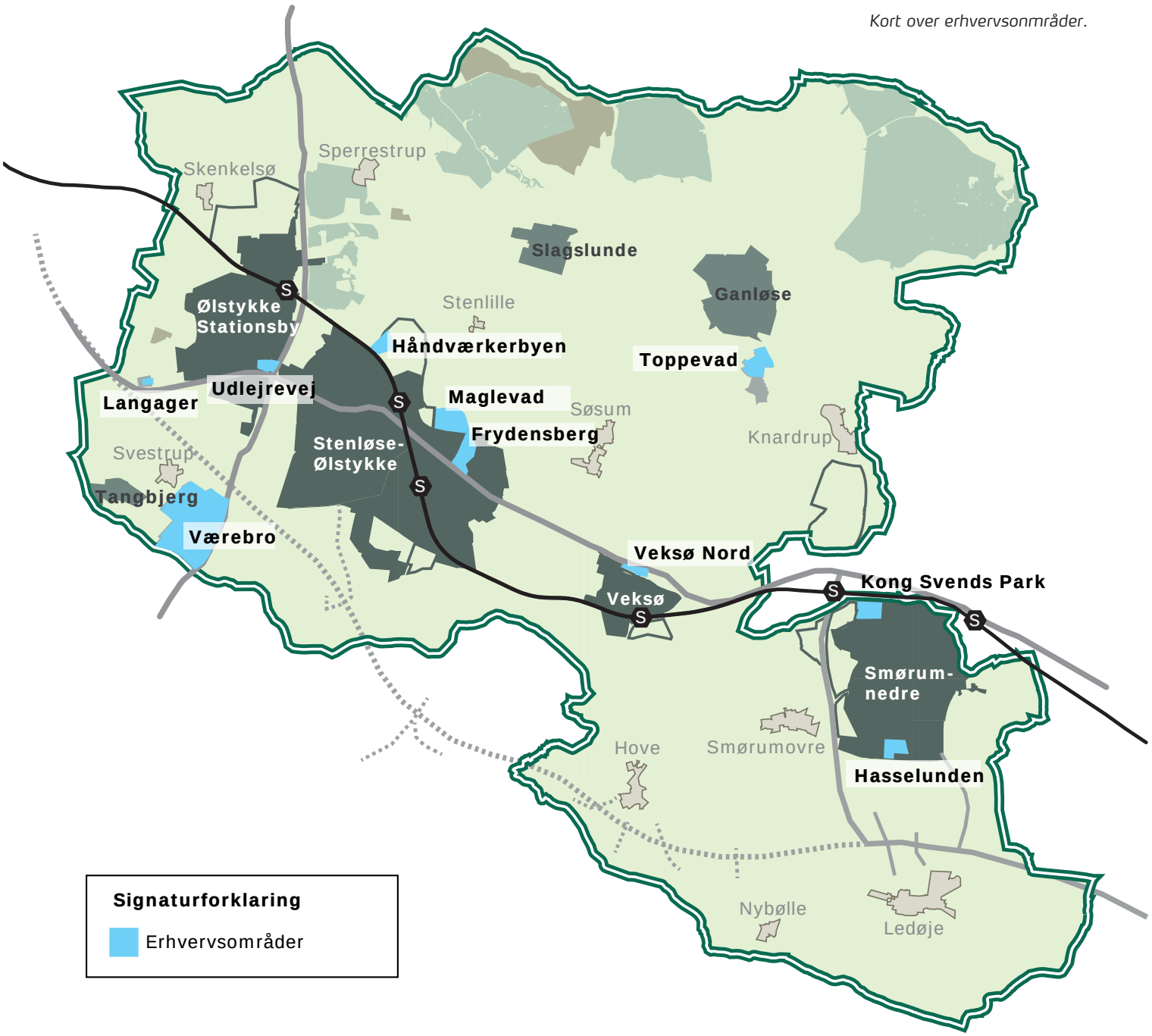
Samarbejdet sikrer regionen en stærk økonomisk placering og fællesskab, som vores erhvervsliv indgår i, og en god infrastruktur, der sikrer vores borgere tilgængelighed til hele det regionale arbejdsmarked. Planlægningen for det lokale erhvervsliv i kommunen tager udgangspunkt i, at kommunen er en del af et regionalt erhvervs- og arbejdsmarked.

Egedal Kommune har en ambition om at være blandt de mest erhvervsvenlige kommuner i hovedstadsregionen.
Læs mere om Greater Copenhagen her.

Det er vores mål:

- arbejde videre med at styrke og videreudvikle erhvervsområdernes særlige karakterer og potentialer
- styrke dialogen og samarbejdet med virksomhederne for at forbedre de lokale erhvervsvilkår
- sikre, at eksisterende virksomheder kan vokse og udvikle sig, så vi bevarer lokale arbejdspladser.

Kort over erhvervsområder.



Erhverv i Egedal
Erhvervslivet i Egedal byder på store vækst- og udviklingspotentialer med en udpræget iværksætterkultur og en erhvervsstruktur, som primært består af mindre virksomheder. Erhvervslivets vækst- og udviklingspotentialer ønsker Byrådet at understøtte igennem de fysiske rammer og dialog med erhvervslivet. Det foregår i det daglige med en prioriteret og målrettet erhvervsservice og erhvervsserviceplan samt med forskelligartede rammer for den fysiske udvikling i både erhvervs- og byudviklingsområder, hvor hensyn til lokaliseringsbehov, udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed indgår.

Byrådet vil arbejde for, at der også i fremtiden er tilstrækkeligt med arealer udlagt til erhverv. I den kommende planperiode vil der blive set på muligheden for at inddrage perspektivområdet vest for Tværvej til erhverv samt arealerne omkring den kommende Frederikssundsmotorvej ved Værebro Erhvervsområde.

Den fysiske infrastruktur i Egedal Kommune har stor betydning for virksomhedernes mulighed for at skabe job og vækst. Infrastrukturen er afgørende for virksomhedernes placering og kan blandt andet forbedre muligheden for at rekruttere og fastholde medarbejdere med de rette kompetencer. Byrådet arbejder derfor for, at staten forlænger Frederikssundsmotorvejen, at Banedanmark prioriterer hyppigere drift af S-toget, at der er gode tværgående regionale buslinier og at der bliver etableret supercykelstier og flere lokale cykel og gangstier.

Endvidere er virksomhedernes adgang til konkurrencedygtig mobil- og bredbåndsdækning i hele kommunen en vigtig infrastrukturmæssig forudsætning. Adgang til god mobil- og bredbåndsdækning understøtter fremtidige samarbejdsformer og derved innovation og udvikling i mange virksomheder. Derfor er dette også et vigtigt indsatsområde, som bliver prioriteret i Byrådet

Erhvervsstruktur

Der findes erhverv over alt i Egedal Kommune, lige fra de selvstændige på hjemmekontoret og det liberale erhverv i boligen, butikker og service i bymidterne til håndværkere og industri i erhvervsområderne og landbruget. Erhverv skaber liv i byerne og arbejdspladser i kommunen, og derfor er det vigtigt, at vi ser erhverv som en del af den samlede udvikling af kommunen. Det vigtige i udviklingen af kommunen er, at erhvervet tænkes sammen med beboere og omgivelserne, så de kan drage nytte af hinanden og ved, hvad de hver især kan forvente, så både erhvervet og naboerne kan investere i deres ejendom og omgivelser.

I erhvervsområderne finder vi industrien, transportvirksomheder, håndværkere og værksteder. Disse har i varierende grad behov for god afstand til boliger, plads til oplag og lagerkapacitet og foretrækker oftest en placering i nærhed af de overordnede veje og motorvejsnettet.

Retningslinjer

1.11.1
Erhvervsområder skal forbeholdes de erhvervstyper, som erhvervsområdet henvender sig til samt erhverv, der kan sidestilles med de pågældende erhvervstyper. Der kan desuden gives mulighed for erhverv med understøttende funktioner, såsom underleverandører.

1.11.2
Planlægningen skal om muligt understøtte lokale initiativer i erhvervsområder, der fremmer lokale klyngedannelser, symbioser og fælles faciliteter.

1.11.3
Kommunen skal i sin planlægning og administration af erhvervsområder arbejde for, at der ikke etableres nye boliger i områder, hvor der er eller kan etableres erhverv med en højere miljøklasse end 2.

Disse erhvervstyper beskæftiger flest ansatte inden for kommunegrænsen.

I boligområderne findes flere liberale erhverv og mindre kontorer, som kan drives fra boligen, så længe de ikke generer naboer eller ændrer ved boligområdets karakter. Inden for liberale erhverv og videnservice udgøres ca. halvdelen af enkeltmandsvirksomheder, der arbejder i boligområderne. De udgør en stor del af kommunens samlede beskæftigede.

I bymidterne og i de blandede byområder finder vi butikkerne, den publikumsorienterede service og en række liberale erhverv, som er med til at give liv og aktivitet i byen. En række kontorer placerer sig her da de nyder godt af og bidrager til bylivet, og så er det nemt for de ansatte og kunderne at komme med offentlig transport. Disse virksomheder beskæftiger en del lokale, især inden for handlen. I kommunens store byudviklingsområder planlægges der også for nye erhverv, som passer ind i byen.

På landet og i landsbyer er der flere landbrugsejendomme, hvorfra der drives landbrug. Landbruget udgør 53 % af kommunens areal og gør, at landbruget i kommunen samlet er en af regionens største fødevareproducenter. Nogle steder er der etableret gårdbutikker og enkelte steder også café. Andre har tilladelse til at drive hestepension. Sammen med kommunens naturområder, de åbne landskaber og en voksende interesse i lokale fødevarer, bidrager landbruget som del af potentialet for turisterhverv i Egedal Kommune. Flere steder er der rykket nye erhverv ind i overflødiggjorte bygninger, såsom mindre håndværks- og servicevirksomheder. God plads og afstand til naboerne samt muligheden for at bo og drive virksomhed fra samme ejendom gør det attraktivt for nogen mindre typer erhverv at placere sig på en landejendom.

Erhvervsområderne (Industri)

Erhvervsområderne er en del af planlægningen for erhverv, hvor det enkelte område henvender sig til visse typer erhverv ud fra karakter og behov samt hensyn til naboer og omgivelser. Typerne af erhverv er som udgangspunkt transport, industri, lager, håndværk og værksted samt erhverv, der kan sidestilles ved de nævnte. Disse erhvervstyper er typisk også svære at indpasse i byerne på grund af miljøbelastning, arealbehov eller driftens afhængighed af vejnettet. Underleverandører og andre understøttende funktioner vil også kunne indpasses i disse erhvervsområder.

Erhvervsområder, der ligger stationsnært, er forbeholdt beskæftigelsesintensive kontor-, service- og produktionserhverv i henhold til Fingerplanens stationsnærhedsprincip.

Kommunen har flere større og mindre erhvervsområder, som bliver gennemgået i de følgende afsnit, herunder hvilke erhvervstyper de henvender sig til, deres beliggenhed, infrastrukturen og udbygningsmulighed. Den konkrete anvendelse for det enkelte område er beskrevet i lokalplanerne.

Hassellunden henvender sig til håndværkere og værksteder. Området ligger i yderkanten af Smørumnedre, tæt på Smørum Centret og erhvervsuddannelser i Ballerup. Området er koblet op på cykelstinetværket og har hurtig adgang til det overordnede vejnet og motorvejsnettet. Området er fuldt udbygget.

Veksø Nord henvender sig til lagre og håndværkere. Området ligger ved udkanten af Veksø ved butikscentret og har god eksponering mod Frederikssundsvej. Området har hurtig adgang til Frederikssundsvej og det overordnede vejnet. Området er endnu ikke lokalplanlagt.

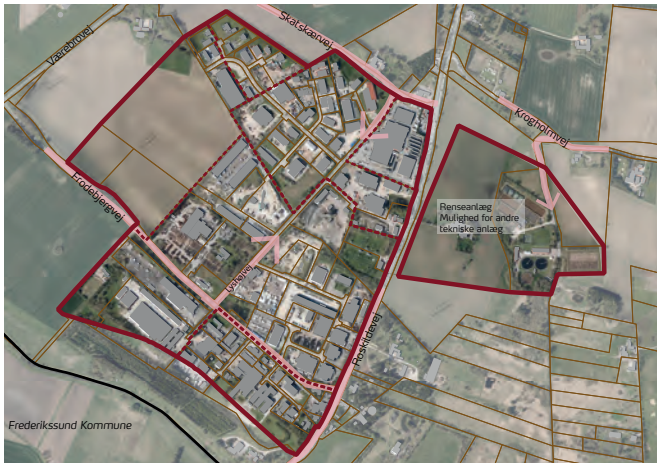
Frydensberg henvender sig til håndværkere og værksteder. Området ligger i yderkanten af Stenløse med mulighed for tæt bebyggelse. Området ligger stationsnært ved Egedal st. og Stenløse st., er koblet op til cykelstinetværket og har hurtig adgang til Frederikssundsvej og det overordnede vejnet. Området er fuldt udbygget, men der er lagt op til yderligere fortætning langs Frederikssundsvej og Dam Agre.

Maglevad henvender sig til let industri og værksteder, dog med bymæssigt erhverv som buffer mod vejen. Området ligger ved Egedal By og det åbne land med afstand til følsom anvendelse og mulighed for tæt bebyggelse. Området ligger stationsnært ved Egedal st. og Stenløse st., er knoblet op på cykelstinetværket og har hurtig adgang til Frederikssundsvej og det overordnede vejnet. Området er endnu ikke fuldt udbygget.

Toppevad henvender sig til let industri, lagre, håndværkere og værksteder. Området ligger i det åbne land med afstand til følsom anvendelse. Området er koblet på det overordnede vejnet med Tværvej. Området er fuldt udbygget.

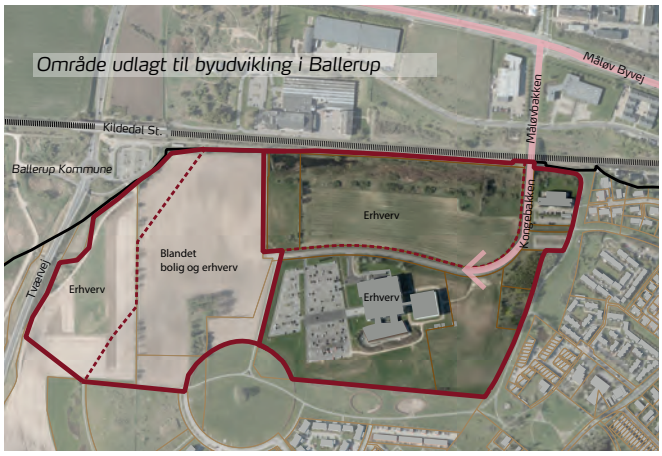
Håndværkerbyen vil henvende sig til håndværkere, lager og værksteder. Området ligger i den nordlige del af Egedal By og bliver koblet op på de overordnede vejnet via Ring Nord og Dam Holme. Området er endnu ikke lokalplanlagt.

Værebro Erhvervsområde henvender sig til transporterhverv, industri og godstransporttunge engros virksomheder. Området ligger i god afstand fra følsom anvendelse og har god plads til oplag og lagerkapacitet. Området er direkte koblet op på det overordnede vejnet med A6, hvorfra der er nem adgang til motorvejsnettet og kombiterminalen i Høje Taastrup. Frederikssundsmotorvejen er planlagt med en linjeføring i den nordlige grænse af erhvervsområdet, hvilket skaber potentiale for endnu mere erhvervsudvikling. Området er endnu ikke fuldt udbygget.



Udlejrevej henvender sig til lagre, håndværkere og værksteder. Området ligger ved udkanten af Ølstykke Stations by med mulighed for oplag og lagerkapacitet. Området har hurtig adgang til det overordnede vejnet med Frederikssundsvej og A6. Området er delvist bebygget, men er ikke lokalplanlagt.

Kong Svends Park henvender sig dels til let industri og kontor. Området ligger ved Kildedal st. og tæt ved det nye byudviklingsområde Kildedal Syd. Der er nogen afstand fra følsom anvendelse og god mulighed for tæt bebyggelse. Området har hurtig adgang til det overordnede vejnet med Frederikssundsvej og Tværvej, hvorfra man kommer hurtigt til motorvejsnettet. Området er endnu ikke fuldt udbygget og dele af området kræver lokalplanlægning.



Langager henvender sig til let industri, lagre, håndværkere og værksteder. Området ligger i det åbne land med mulighed for oplag og lagerkapacitet. Området har hurtig adgang til Frederikssundsvej og det overordnede vejnet. Området er fuldt udbygget.

Detailhandel

Butikslivet i Egedal skal understøtte og styrke bymidterne som attraktive by- og handelsmiljøer samt sikre gode indkøbsmuligheder i lokalområderne.

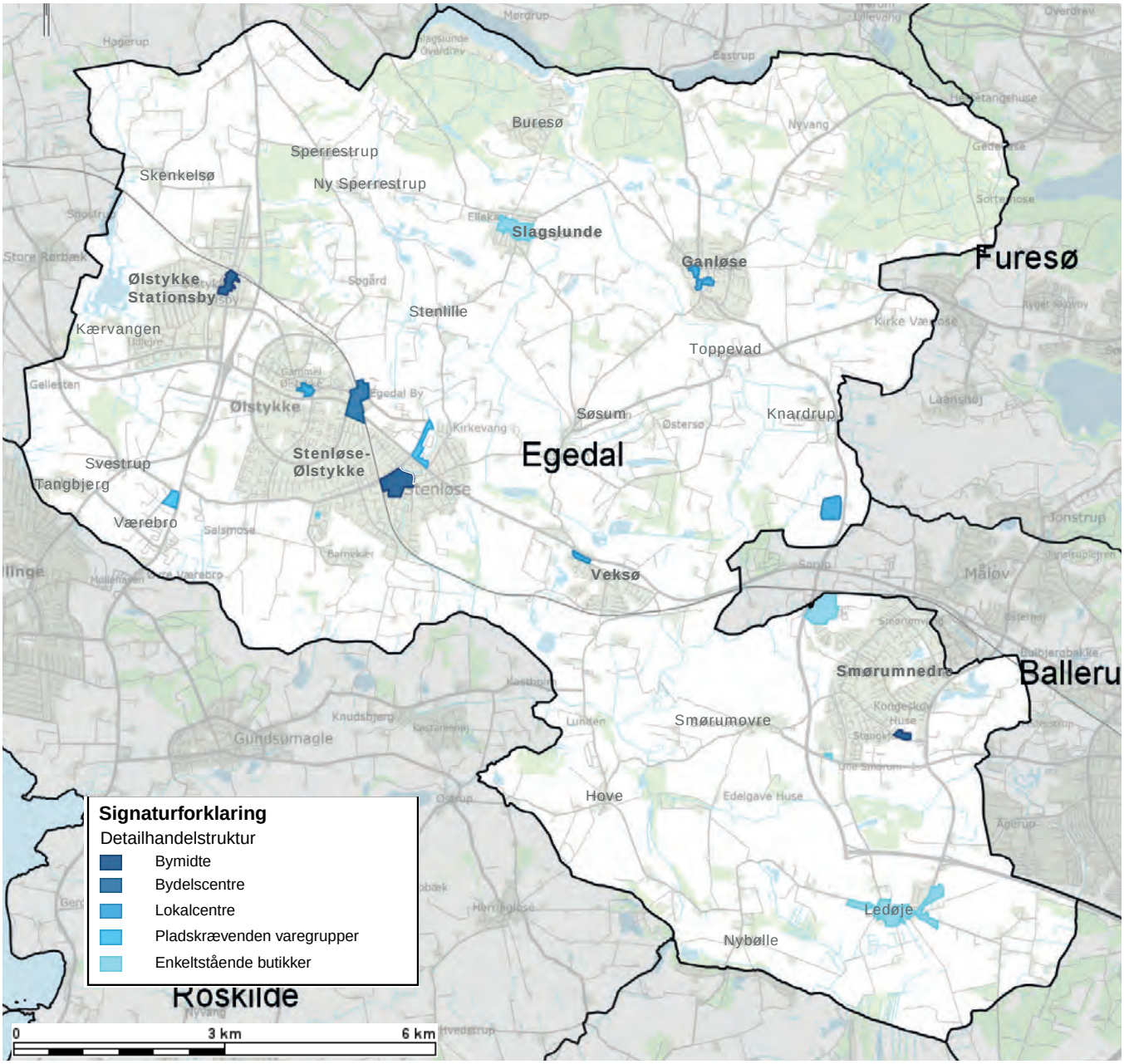
Detailhandelen i Egedal er koncentreret i bymidter og bydelscentre i de større byer og er suppleret af en finmasket forsyning med dagligvarer i lokalområderne. Bymidterne udgør kernen i byerne, hvor butikker, service, caféer og øvrige byfunktioner har gavn af hinanden og skal sikre lokale by- og handelsmiljøer, som er med til at gøre Egedal til et attraktivt sted at bosætte sig.

Butikker er en vigtig forudsætning for at skabe det liv, der gør det attraktivt at opholde sig i vores byer. Samtidig vil vi sikre, at vores borgere skal kunne gå, cykle eller bruge offentlig transport i forbindelse med indkøb af dagligvarer.

Det er vores mål:

- understøtte og styrke Egedals by- og handelsmiljøer ved at placerer detailhandelen inden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre.
- koncentrationen af detailhandel i vores byer fremmer konkurrence og variation i udvalget af varer i de byområder, der er bredt tilgængelige og fungerer som mødesteder for kommunens borgere.
- sikre gode indkøbsmuligheder i lokalområder til den daglige forsyning.

Retningslinjekort 1.12.



Retningslinjer

1.12.1
Detailhandel må kun placeres inden for kommunens bymidter, bydelscentre og lokalcentre, der er afgrænset som vist på retningslinjekort 1.12 , med undtagelse af enkeltstående butikker til den daglige forsyning af et lokalt område og butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper eller varer, der frembringer særlig sikkerhedsrisiko.

1.12.2
Enkeltstående butikker til den daglige forsyning af et lokalt område må kun placeres inden for de områder udpeget hertil, som er vist på retningslinjekort 1.12.

1.12.3
Butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper må kun placeres inden for de områder, som er udpeget hertil som vist på retningslinjekort 1.12.

1.12.4
De samlede rammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser i de enkelte områder fastlægges således:

Bymidte og bydelscenter

- Egedal Centret: Samlet ramme 25.000 m2, dagligvarebutikker 3.500 m2, udvalgsvarebutikker 2.000 m2.
- Smørum Centret: Samlet ramme 4.000 m2, dagligvarebutikker 3.500 m2, udvalgsvarebutikker 2.000 m2.
- Rådhus Allé i Ølstykke Stationsby: Samlet ramme 4.400 m2,
  dagligvarebutikker 3.500 m2, udvalgsvarebutikker 2.000 m2.
- Egedal Bydelscenter: Samlet ramme 12.000 m2, heraf 3500 m2 til dagligvarebutikker, 7.000 m2 til udvalgsvarebutikker ved Valdemarsvej samt 1.500 m2 til udvalgsvare nord for Egedal Station.
  Butiksstørrelse min. 1.000 m2 og maksimal butiksstørrelse 2.500 m2 for udvalgsvarebutikker.

Lokalcenter

- Bryggertorvet Lokalcenter: Samlet ramme 3.000 m2, maksimal butiksstørrelse 1.000 m2.
- Ganløse Lokalcenter: Samlet ramme 2.000 m2, maksimal butiksstørrelse 1.000 m2.
- Veksø Lokalcenter: Samlet ramme 3.000 m2, maksimal butiksstørrelse 1.000 m2.
- Kildedal Lokalcenter: Samlet ramme 3.000 m2, maksimal butiksstørrelse 1.000 m2.

Daglig forsyning

- Slagslunde: Samlet ramme 800 m2, maksimal butiksstørrelse 800 m2.
- Ledøje: Samlet ramme 300 m2, maksimal butiksstørrelse 300 m2.
- Stenløse Syd: Samlet ramme 1000 m2, maksimal butiksstørrelse 1000 m2.
- Kong Svends Høj: Samlet ramme 1200 m2, maksimal butiksstørrelse 1200 m2.
- Råbrovej i Smørumnedre: Samlet ramme 1000 m2, maksimal butiksstørrelse 1000 m2.

Pladskrævende varegrupper

- Frydensberg: Samlet ramme 10.000 m2, maksimal butiksstørrelse 3.000 m2.
- Værebro: Samlet ramme 15.000 m2, maksimal butiksstørrelse 13.000 m2.

Detailhandelen i Egedal

Som led i detailhandelsplanlægningen har kommunen fået udarbejdet en detailhandelsanalyse i 2019. Analysen opfylder planlovens krav om redegørelse for butiksarealer og indeholder en status på detailhandelen i kommunen, analyser af bymidterne, vurdering af kommunens arealudlæg og anbefalinger til detailhandelen.

Det fremgår af analysen, at de 100 butikker i Egedal stort set alene betjener kommunens forbrugere. Dertil viser analysen, at handelsbalancen med 83 % for dagligvarer og kun 32 % for udvalgsvarer, at kommunens borgere handler meget uden for kommunen; især udvalgsvarer. Dog viser udviklingen i handelsbalancen, at balancen for dagligvarer er forbedret markant fra 67 % i 1997 og for udvalgsvarer er faldet lidt fra 38 % i 1997.

Hovedårsagen til den dårlige handelsbalance skyldes dels, at Egedal er en udpræget pendlerkommune, hvilket betyder, at mange gør deres indkøb i forbindelse med transport til og fra arbejde og dels, at der i nabokommunerne og regionen er meget store og stærke butikscentre og handelsområder inden for rækkevidde.

En stor del af forbruget, særligt på udvalgsvarer, er vendt imod Hillerød, Frederikssund, Ballerup og Roskilde, men også København.Samtidig har spredningen af dagligvarebutikker i kommunen skærpet konkurrencen mellem butiksområderne. Dertil forventes stigningen i e-handel, den øgede tilgængelighed med Frederikssundsmotorvejens 3. etape og etableringen af aflastningsområder med kæmpe butikker i Hillerød og Ballerup at presse især udvalgsvarehandelen endnu mere.

De generelle anbefalinger fra analysen er, at fastholde og koncentrere detailhandlen inden for de områder, der er udlagt til butik i centerstrukturen. Her skal Egedal Centret være det primære udbudspunkt, da det er det største og mest attraktive indkøbssted i kommunen. Det anbefales yderligere at understøtte og fastholde unikke butikker i kommunen, at sikre god lokal dagligvareforsyning med et tilstrækkeligt opland i hele kommunen og at koncentrere de store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, der ikke kan indpasses i Egedal Centret, ét sted i kommunen.

I den foregående planperiode fra 2017 har Egedal Kommune fulgt op på anbefalingen om at koncentrere de store udvalgsvarebutikker ved Valdemarsvej i Egedal Bydelscenter med et tillæg til kommuneplanen. Disse ændringer er indarbejdet i denne kommuneplan. Der vurderes ikke at være behov for yderligere ændringer, da det eksisterende arealudlæg for nybyggeri mv. er vurderet som passende. Kommunen planlægger dertil ikke for nye aflastningsområder eller for områder til butikker, der forhandler varer, som frembringer en særlig sikkerhedsmæssig risiko.
Detailhandelsanalysen 2019 kan læses her.

Centerstrukturen

Detailhandelsstrukturen i Egedal består af tre bymidter, et bydelscenter, fire lokalcentre og en række udpegninger til daglig forsyning og butikker, der sælger særligt pladskrævende varegrupper.

Kommunens samlede detailhandelsramme er ca. 80.000 m2, hvoraf der er en udvidelsesmulighed på ca. 30.000 m2. I rammerne for det enkelte område er fastsat en maksimal detailhandelsramme og butiksstørrelser ud fra hensyn til centerstrukturen og kommunens mål for detailhandelen.

I rammerne skelnes mellem butikker, der sælger dagligvarer, udvalgsvarer og alene særlig plads- eller sikkerhedskrævende varer. Dagligvarer er mad- og drikkevarer, pleje- og rengøringsartikler, det vil sige varer, der ophører, når de bruges. Udvalgsvarer er tøj og udstyr, el-artikler og hvidevarer, som har en langvarig levetid og nedslides over tid. Særlig plads- eller sikkerhedskrævende varer er fx møbler, køretøjer, byggematerialer og ammunition, hvor placeringen skal tage særlig hensyn til varens karakter.

Bymidter og bydelscenter
Kommunen har tre bymidter og et bydelscenter. Bymidterne udgør kernen i kommunens detailhandelsstruktur, som planlægningen for de øvrige detailhandelsområder tager hensyn til. Generelt arbejder kommunen med at intensivere brugen af bymidterne, hvor fx boligfortætning skal skabe et større kundegrundlag og mere liv i områderne.

Egedal Centret er et butikscenter uden overdækning, der med over 70 butikker har det største udbud i kommunen. Derudover findes også en række understøttende funktioner med servicetilbud, cafeer, Stenløse Kulturhus og Stenløse Station, der er med til at skabe liv i bymidten. Centret ligger i forlængelse af Stenløse Station og busterminal og har gode vej- og stiforbindelser til resten af byen og det overordnede vejnet samt gode parkeringsforhold. Detailhandelsrammen for området er 25.000 m2, hvoraf der er en udvidelsesmulighed på 10.800 m2.

Smørum Centret er et mindre butikscenter uden overdækning, der huser syv butikker. Derudover findes en række understøttende funktioner med servicetilbud i centret samt Boesagerskolen, Smørum Bibliotek og idrætsanlægget, der ligger lige op ad bymidten. Bymidten har to busforbindelser til Måløv Station og Ballerup Station. Centeret har tilstrækkeligt med parkeringsplads og gode vej- og stiforbindelser til byen og det overordnede vejnet. Detailhandelsrammen for området er 4.000 m2, hvoraf der er en udvidelsesmulighed på 1.300 m2.

Rådhus Alle i Ølstykke Stationsby er en gågade med fem butikker. Derudover findes en række understøttende funktioner med 19 servicefunktioner samt Ølstykke Bibliotek og Ølstykke Station. Bymidten ligger i forlængelse af Ølstykke Station og busstation med gode stiforbindelser og

parkeringspladser i tilknytning til butikkerne. Rummeligheden er på 4.400 m2, hvoraf der er en udbygningsmulighed på 1.700 m2.

Egedal Bydelscenter er et åbent område med en større dagligvarebutik samt en mindre koncentration af større udvalgsvarebutikker. Derudover findes Egedal Sundhedscenter, Egedal Rådhus og Egedal station i bydelscentret. Området er under udbygning med mulighed for flere byfunktioner, der vil samle området og generere liv. Området ligger ved Egedal station med gode vej- og stiforbindelser. Rummeligheden er på 12.000 m2, hvoraf der er udbygningsmulighed på ca. 1.500 m2.

Lokalcentre

I Egedal Kommune findes der fire lokalcentre og fem områder til enkeltstående butikker til den daglige forsyning af et lokalområde. Generelt ligger lokalcentrene i gåafstand fra S-togsstationer og med gode stiforbindelser til de lokalområder, som centrene hver især betjener. Butikker til den daglige forsyning er ligeledes placeret ved de boligområder, som de betjener, og har generelt god tilgængelighed for alle trafikarter.

Bryggertorvet i Gl. Ølstykke har en detailhandelsramme på 3.000 m2. Området er fuldt udbygget. Foruden den tætte placering på S-togsstationen ligger området i umiddelbar nærhed af Frederikssundsvej, hvilket gør det let tilgængeligt for biltrafik, herunder også pendlere.

Veksø har en detailhandelsramme på 3.000 m2, hvilket giver en udvidelsesmulighed på ca. 550 m2. Lokalcenteret i Veksø ligger ligeledes tæt på Frederikssundsvej, hvilket gør det let tilgængeligt for biltrafik.

Ganløse har en detailhandelsramme på 2.000 m2, hvilket giver en udvidelsesmulighed på ca. 250 m2. Lokalcentret betjener primært Ganløse By, og ligger indenfor gang- og cykelafstand for hele byen. Der er busforbindelser til Stenløse, Slagslunde, Farum, Ballerup og Kildedal Station.

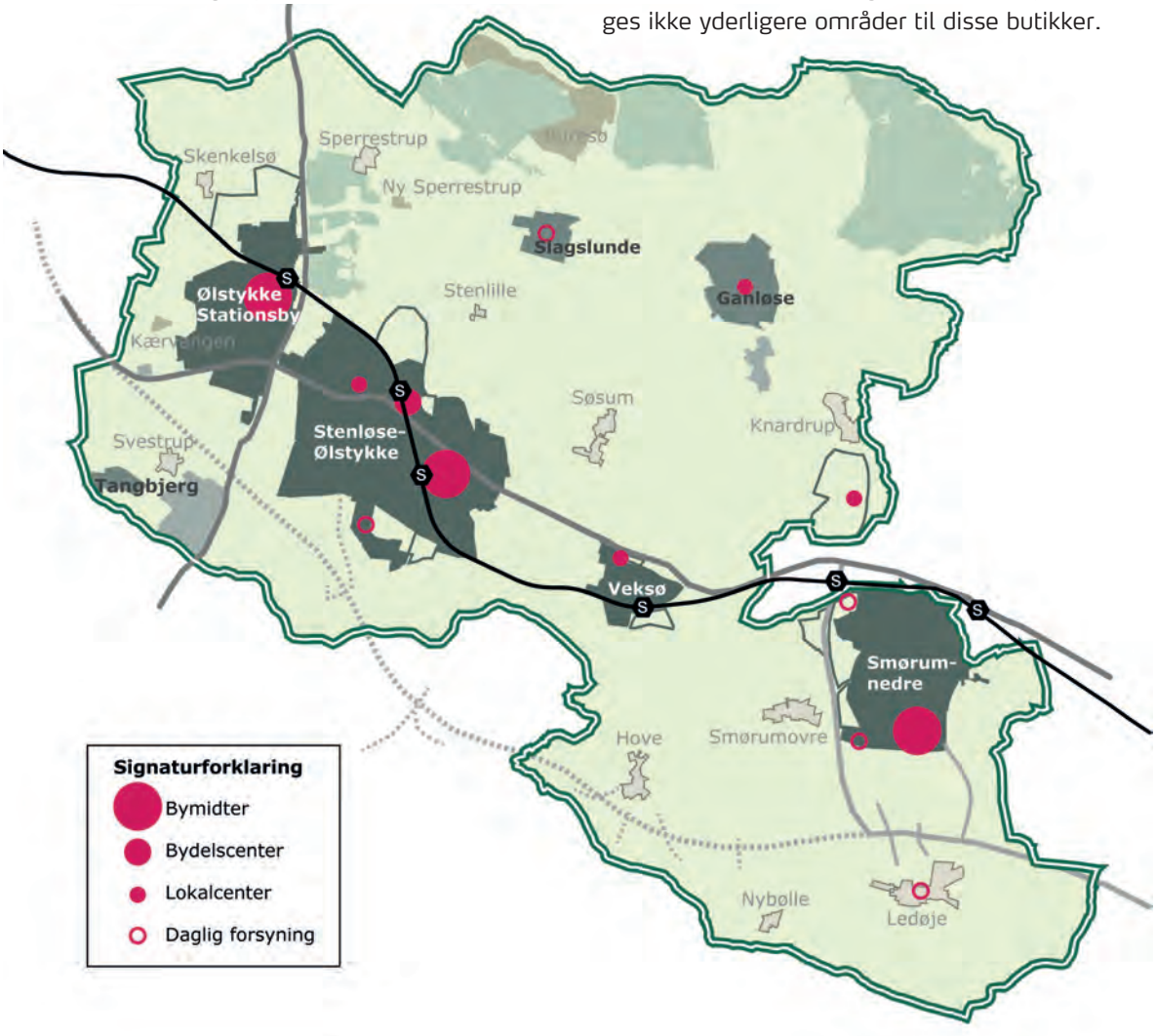
Kildedal har en detailhandelsramme på 3.000 m2, detailhandel kan først etableres i forbindelse med etablering af resten af byudviklingsområdet. Kildedal Nord planlægges udbygget med gode interne stiforbindelser for cykler og fodgængere.

Daglig forsyning

Enkeltstående butikker til den daglig forsyning af lokalområdet er muligt i Stenløse Syd, Slagslunde, Ledøje, ved Kong Svends Høj og Råbrovej i Smørum. Detailhandelsrammen og den maksimale butiksstørrelse er fastsat efter lokalområdets karakter og potentiale.

Særligt pladskrævende varegrupper

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper kan placere sig i Frydensberg og dele af Værebro Erhvervsområde i henhold til de gældende lokalplaner. Der udlægges ikke yderligere områder til disse butikker.



KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Vi vil bidrage til at skabe en bæredygtig fremtid for vores børn og unge.

Vi tager klimakrisen alvorligt og derfor er fokus i vores bæredygtighedsindsats på klimaforebyggelse. Samtidigt, arbejder vi for at fremme biodiversitet, sikre et rent vandmiljø og mindske ressourceforbruget for at rette op på de negative påvirkninger, der er på natur og klima.

Egedal er en kommune i vækst og det stiller krav til, at vi planlægger smart, udnytter nye teknologier og nye metoder, så vi kan mindske yderligere CO_2-udledning. Byudvikling giver os mulighed for at fremme en bæredygtig udvikling gennem indretning og udformning af vores byer, så det bliver nemmere at leve klimavenligt og understøtte den grønne omstilling af samfundet.

Der skal investeres i ny infrastruktur, bynatur, bæredygtige bygninger og byrum med grønne elementer. Samtidigt er det nødvendigt at sikre plads til deleordninger og at tilpasse byerne mod klimaforandringer.

Seks overordnede pejlemærker sætter retningen og danner rammen for en bæredygtig udvikling:

Vi vil bidrage til indfrielse af de nationale målsætninger på klima og energiområdet, arbejde for at reducere energiforbruget og øge andelen af grøn energi

Den grønne omstilling handler blandt andet om at omlægge varmeforsyningen og el-produktionen til vedvarende energikilder fremfor, at afhænge af fossile brændstoffer. Det skal ske i kommunens egne såvel som private bygninger. Store dele af kommunen har været forsynet med naturgas, men med Klimaaftalen 2020, er udfasningen af opvarmning med naturgas og olie blevet accelereret. I nogle af kommunens naturgasområder kan der etableres bæredygtige kollektive løsninger og andre steder kan det være individuelle løsninger, som eksempelvis varmepumper. Energiforbruget skal ydermere redu-

ceres og optimeres, hvilket blandt andet sker ved forsat fokus på, at energirenovere og forbedre bygningsmassen som én af de hurtigste og mest effektive veje til, at gøre noget ved klimaaftrykket. Derudover skal mulighederne for produktion af vedvarende energi undersøges.

Vi skal arbejde med bæredygtig mobilitet og skabe et sammenhængende Egedal med gode forbindelser til resten af hovedstadsområdet

Egedal har med sine 126 kvadratkilometer en struktur, hvor byer og landsbyer ligger adskilt af store åbne landskaber. Det stiller krav til en velfungerende infrastruktur både hvad angår veje, stier og kollektiv trafik. Vi skal sikre et sammenhængende Egedal, hvor der er let adgang til arbejde, S-togsstationer og fritidsaktiviteter og bedre forbindelser mellem transportformer som bil, cykel, bus og tog. Vi arbejder derfor med mobilitet, som handler om at skabe gode muligheder for at bevæge sig både som gående, cyklist, billist samt med tog og bus. I vores arbejde med mobilitet er der fokus på, at vi opnår en mere bæredygtig transport, større trafiksikkerhed, mindre trængsel på vejnettet samt mere sundhed og bevægelse. Transporten skal omlægges til grønne drivmidler som elbiler. Det stiller krav til etablering af ladeinfrastruktur strategiske steder i forbindelse med byfunktioner.

Byggeri og anlæg skal etableres med mindst mulig belastning på miljøet og klimaet

Byggebranchen har alene ansvaret for 30 % af forbruget af jordens ressourcer, 40 % af det globale energiforbrug og op til 30 % af den samlede globale udledning af drivhusgasser. Der er fokus på bæredygtig materialevalg og byggemetoder, samt bygningernes efterfølgende vedligehold. I opførelse såvel som drift, vedligehold og nedrivning vil vi fremme genbrug og genanvendelse af byggematerialer, fremme brugen af klimavenlige byggematerialer og fremme fossilfri byggepladser. Vi skal ligeledes sørge for at bygninger eller dele af bygninger senere kan omdannes til andre funktioner, så vi undgår at rive ned og smide materialer væk. Når kommunen sælger eller forpagter jord skal det ske ud fra bæredygtige hensyn. Ved salg af jord til eksempelvis nyt boligbyggeri stilles en række bæredygtighedskrav til investorerne.

Vi vil sætte rammerne for øget genanvendelse og det cirkulære kredsløb, så vi kan nedbringe klimaaftrykket og brugen af naturressourcer

Hvis alle lande forbrugte Jordens ressourcer i samme tempo som vi gør i Danmark, ville vi skulle bruge 4,2 jordkloder. Derfor skal vi være mere bevidste i vores håndtering af de ressourcer, vi udvinder og bruger. Vi skal alle forbruge mindre og i meget højere grad blive bedre til at deles om tingene, bruge tingene længere og recirkulere gennem genanvendelse og genbrug. Vi vil styrke både deleøkonomien og den cirkulære økonomi og skabe byer og lokalsamfund, hvori det er nemt for beboere at deles om ressourcerne. Det kan være ved at inkorporere byttestationer med direkte genbrug i bebyggelser eller i byrum, eller ved at fremme infrastrukturen for delebilsordninger eller delerum, hvor man fx kan deles om værktøj og maskiner. Fokus er på at sikre rammerne for renere og bedre sorteringer for dermed at højne kvaliteten af det genanvendte materiale, så det forsat kan blive i kredsløbet. Vi bestræber os på, at indarbejde overskudsjord i byudviklingsprojekter og undgår på den måde at transportere større mængder jord væk.

Vi skal skabe gode muligheder for vækst og udvikling af erhvervslivet i kommunen.

Egedal er en kommune hvor mange arbejder andre steder i hovedstadsområdet, men muligheden for at arbejde tættere på sin egen bolig kan mindske transporttiden og give mulighed for større frihed og fleksibilitet i hverdagen. Desuden bidrager et stærkt lokal erhvervsliv til et levende lokalsamfund og en sund økonomi. Netop derfor er det vigtigt, at vi skaber gode rammer for erhvervsudvikling i Egedal, så vi sikrer let adgang til arbejde og mindsker transporttiden fra bolig til arbejde. Det skal vi blandt andet gøre gennem udvikling af nye spændende byområder, hvor der er mulighed for, at eksisterende virksomheder kan udvides og nye virksomheder kan etablere sig og skabe nye jobs, hvilket giver bedre service og flere muligheder og oplevelser for kommunens borgere.

Vi vil med mere bynatur og øget biodiversitet skabe varierede, rekreative og grønne byrum og udearealer

Vi arbejder for at bevare og styrke eksisterende grønne strukturer og elementer både, når vi omdanner og fortætter vores eksisterende byer og når vi planlægger nye byudviklingsområder. Vi indgår partnerskaber med grundejerforeninger, virksomheder og borgere om at gøre bynaturen vildere og mere spændende. I de enkelte byudviklingsprojekter skal det sikres, at der udlægges tilstrækkeligt med grønne rekreative områder til glæde for både naturen og borgerne. Samtidig igangsættes arbejdet med biofaktor i lokalplanlægningen. Grønne tage eller grønne facader i bygninger og anlæg kan sammen med flere træer i byerne skabe et bedre mikroklima, så der undgås en overophedning af byen. Anlæg og drift af kommunale arealer, herunder parker, idrætsanlæg, grønne områder, vejrabatter og udearealer skal ske med henblik på at skabe flere levesteder for insekter, større artsvariation og mere biodiversitet. Der er udpeget flere store arealer til skovrejsning, som både giver og skaber nye levesteder til dyr og planter, øger CO_2 optaget samt skaber rekreative arealer til kommunens borgere. Ligeledes bakker vi op om udtagning af kulstofrige lavbundsjorder med det formål at skabe CO_2-reduktion samtidigt med at understøtte naturen og vandmiljøet.

Klima og energi

Vi vil bidrage til indfrielse af de nationale målsætninger på klima og energiområdet, arbejde for at reducere energiforbruget og øge andelen af grøn energi.

Den grønne omstilling handler blandt andet om at omlægge varmeforsyningen og el-produktionen til vedvarende energikilder fremfor at afhænge af fossile brændstoffer. Det skal ske i kommunens egne såvel som private bygninger.

Store dele af kommunen har været forsynet med naturgas, men med Klimaaftalen 2020, er udfasningen af opvarmning med naturgas og olie blevet accelereret. I nogle af kommunens naturgasområder kan der etableres bæredygtige kollektive løsninger og andre steder kan det være individuelle løsninger, som eksempelvis varmepumper.

Energiforbruget skal ydermere reduceres og optimeres, hvilket blandt andet sker ved forsat fokus på, at energirenovere og forbedre bygningsmassen som én af de hurtigste og mest effektive veje til, at gøre noget ved klimaaftrykket. Derudover skal mulighederne for produktion af vedvarende energi undersøges.

Indhold i dette kapitel:

- Energiplanlægning
- Varmeforsyning
- Energiproduktion
- Vindmøller
- Biogas

Energiplanlægning

Egedal Kommune er godt i gang med den grønne omstilling, der skal bidrage til indfrielsen af klimamålene. Visionen er et fossilfrit samfund i 2050 og en fossilfri el- og varmesektor i 2035.

Det overordnede mål for Byrådet er, at reducere den samlede CO_2-udledning for hele kommunen med 50 % i 2030 i forhold til 2007.

Det skal blandt andet ske gennem en:

- reduktion i den samlede bygningsmasses energiforbrug på 15 % i 2025
- omstilling til en fossilfri el- og varmesektor i 2035
- reduktion i udledningen af CO_2 fra kommunens egen virksomhed på 60 % i 2030.

Vejen frem mod Egedals reduktionsmål er lagt i Den Strategiske Klima- og Energiplan 2020-2030. Du kan læse strategien her.

Det er særligt på el- og varmeområdet, at reduktionerne vil ses. Der arbejdes for at få udfaset de fossile brændsler, som kul, olie og naturgas og få dem udskiftet med vedvarende energi fra sol, vind, og lokal biomasse i den eksisterende bolig- og bygningsmasse. Sektorer som transport og landbrug vil følge senere. Transportsektoren står i dag for 42 % af CO_2-udledningerne i Egedal, og landbruget bidrager med de sidste 10 %. CO_2- og Energiregnskab for hele kommunen og udviklingen siden 2010 kan ses her.

Det eksisterende energibehov skal dækkes ved brug af færrest mulige ressourcer, og derfor har udvikling af energieffektive bygninger, løsninger og produkter stor betydning. Reduktioner i energiforbruget skal hovedsaligt opnås gennem energirenoveringer i både den kommunale og private bygningsmasse. Det skal sikres, at nyt byggeri, der kommer til at stå i mange år fremad, både bliver opført med et lille ressourceforbrug og at den efterfølgende drift også er med et lille ressourceforbrug.

Nyt byggeri skal etableres med henblik på at være med til at nå målene, så vækst ikke betyder øget CO_2-udledning, og i byudviklingen sættes der fokus på klimavenlige byggematerialer og byggemetoder, grøn mobilitet, øget genanvendelse af materialer og energibehov. På byggepladsen skal der også tænkes i bæredygtige og klimavenlige løsninger. Det skal tilstræbes, at der ved bygge- og anlægsarbejde anvendes eldrevne maskiner, at ressourceforbrug optimeres og materialer til indretning af byggepladsen genanvendes. Se afsnit om kvalitetskrav i byudviklingen.

I Ejendomsstrategien 2020, som er gældende for kommunens egne ejendomme, er et af fokusområderne, at nybyggeri skal leve op til gældende standarder for bæredygtighed for at belaste miljøet mindst muligt, og der skal bruges bæredygtige energioptimale løsninger og sikres et godt indeklima.

Klimaplan

Byrådet har besluttet, at deltage i DK2020, der sikre en endnu mere ambitiøs klimaplanlægning. Arbejdet igangsættes i 2021, og der udarbejdes både en plan for reduktioner til at blive klimaneutral i 2050 og en plan der viser, hvordan kommunen vil tilpasse sig kommende konsekvenser af klimaforandringer.

Klimaneutralitet betyder, at de store sektorer som el, varme og transport skal omstilles til andre energikilder, og at der også skal planlægges for øget CO_2 lagring, optag og reduktion, eksempelvis ved tilplantning med skov eller udtagning af lavbundsarealer. Klimaplanlægningen vil derfor kræve en endnu bredere tilgang til, hvordan der arbejdes med energi og klimatiltag end hidtil. Det vil også kræve et endnu tættere samarbejde med borgere, virksomheder og boligselskaber i kommunen, foruden samarbejdet med forsyningsselskaber, ladeoperatører, nabokommuner, regionen med flere.

Varmeforsyning

De fleste husstande i Egedal Kommune er opvarmet med naturgas og antallet er stadig stigende.

Naturgas har gennem mange år været et billigere og energieffektivt alternativ til olieopvarmning, og med en etableret gasinfrastruktur har det været en udbredt og populær opvarmningsform i Egedal Kommune.

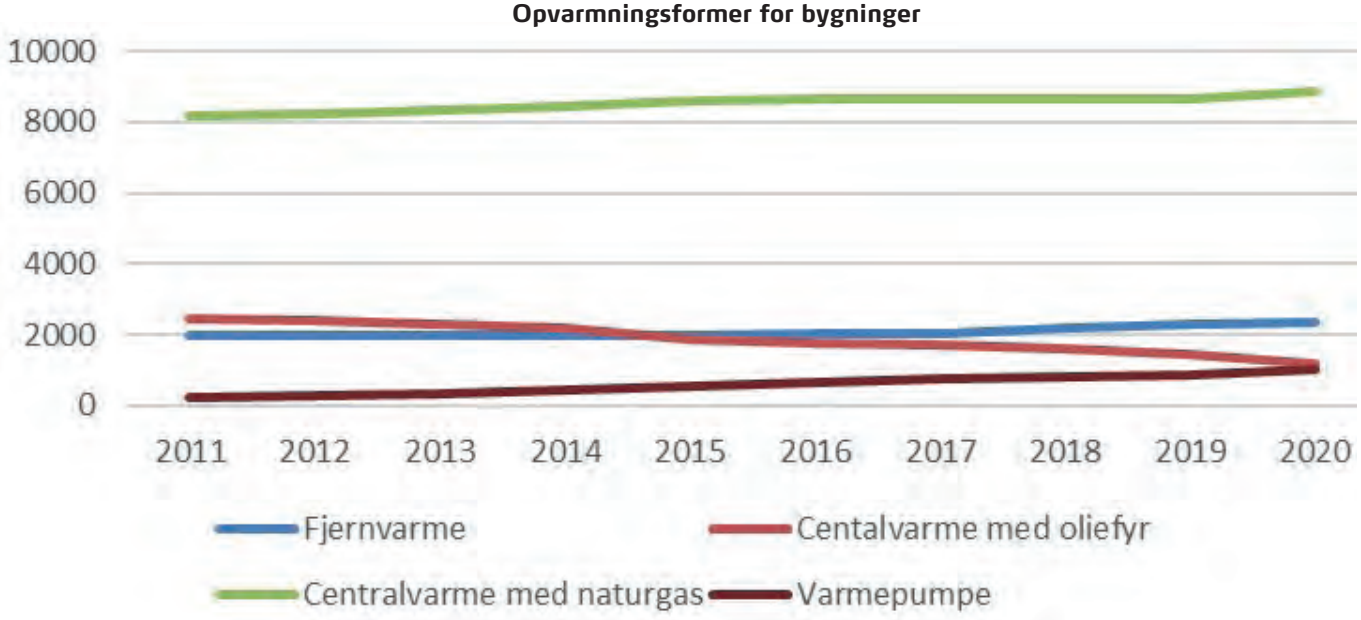
Den grønne omstilling betyder, at naturgassen skal udfases og der kan ved hjælp af tilskud, etableres nye bæredygtige alternativer som varmepumper eller fjernvarme, hvor det er muligt.

Retningslinjer

2.1.1
Der kan etableres lokale anlæg til produktion af fjernvarme eller andre bæredygtige forsyningsformer i nye byudviklingsområder.

2.1.2
Ved salg af kommunalt eget jord i byudviklingsområder, hvor der er eller vil blive etableret fjernvarme skal byggeriernes tilslutning til fjernvarmen sikres i salgsaftalen.

Opvarmningsformer for bygninger



Antallet af bygninger i Egedal opvarmet med fjernvarme, oliefyr, naturgasfyr og varmepumpe.

Fjernvarme er et bæredygtigt alternativ og kommunens tre forsyningsselskaber; Smørum Kraftvarme, Egedal Fjernvarme og Slagslunde Fjernvarme har lagt deres produktion om til hovedsagligt at være bundet op på bæredygtige energikilder – sol, varmepumpe og biomasse.

Det vil have en stor positiv betydning for Egedal Kommunes CO_2-udslip, hvis fjernvarmen kan fortættes i de eksisterende fjernvarmeområder og udvides til nogle af de større sammenhængende byområder, hvor der i dag er naturgas. Der er også et stort potentiale for Egedal Kommune at fjernvarmen udbygges i nye større byudviklingsområder og mindre byer, der i dag hovedsagligt er naturgas eller olieopvarmede, hvor det økonomisk fordelagtigt. Dette kan ske ved, at fjernvarmeselskaberne udarbejder projektforslag for ny fjernvarmeforsyning enten individuelt eller ved at koble sig på de større fjernvarmenet i regionen. Der vil også være et potentiale i at udnytte overskudsvarme, eksempelvis fra rensningsanlæg som del i den kollektive varmeforsyning.

Over de sidste 10 år er halvdelen af oliefyrene i Egedal blevet skrottet til fordel for andre energikilder, men der er stadig omkring 1000 husstande med oliefyr. Olie er en dyr løsning, både for forbrugerne og miljøet, og idet der for flere hustande ikke findes en kollektiv forsyning vil varmepumper typisk være et oplagt alternativ. I tættere byområder er varmepumper dog ikke altid at foretrække, fordi de kan være årsag til støjgener, en belastning for elnettet og mindske potentialet for en senere udrulning af fjernvarme.

Varmepumper udnytter energien fra omgivelserne i bygningens opvarmningssystem og udnytter varme fra luft eller jord og overfører den til radiatorer eller gulvvarme, eller blæser den direkte ind som varm luft. Varmepumper anvendes som en bæredygtig varmeforsyning både i fjernvarmeforsyningen og som individuel opvarmningskilde i husstandene. Særligt i de mindre tæt bebyggede områder vil varmepumper være en bæredygtig løsning, der kan medvirke til en hurtig udfasning af fossile brændsler som energikilder.

Energiproduktion

Produktion af vedvarende energi i Egedal er en måde at opnå målet om en samlet klimaneutralitet i 2050.

I kommunens strategiske Klima- og Energiplan er det besluttet, at der skal opsættes yderligere solceller, svarende til et energiindhold på 50 TJ. Det er endnu ikke besluttet, hvor kapaciteten skal opbygges men kommunen vil undersøge, om der er egnede bygninger, til at etablere solcelleanlæg.

De store solcelleanlæg på marker er oftest de mest omkostningseffektive at producere solenergi på, men til gengæld optager de areal til andre formål. Derfor foretrækker kommunen at integrere solceller, som en del af tagarealer på bygninger, på fx virksomheder eller større boligbyggerier eller alternativt som markanlæg på restarealer, som eksempel ved anlæggelse at større veje eller lignende anlæg.

Vindmøller

Store vindmøller må ifølge planloven kun opstilles inden for områder, der specifikt er udpeget i kommuneplanen, mens husstandsvindmøller (under 25 meter) kræver landzonetilladelse. Som følge af afstandskrav og beskyttelsesinteresser, er der ikke udpeget områder til store vindmøller i kommuneplanen.

I Kommuneplan 2013 blev mulighederne for opstilling af store vindmøller undersøgt, med det formål at udpege områder til placering af store vindmøller med en minimumshøjde på 100 meter.Undersøgelsen blev foretaget ved en kortlægning af kommunens arealer, i forhold til gældende afstandskrav til eksisterende og fremtidig beboelse, tekniske anlæg, grønne kiler og fredede områder og med hensyn til påvirkning af landskabet, kulturværdier, natur og andre beskyttelsesinteresser i det åbne land.

Alle potentielle vindmølleområder er omfattet af forskellige beskyttelseshensyn af både regional og lokal karakter, herunder grønne kiler, nationalt geologisk interesseområde og værdifulde landskaber.

Der er som en konsekvens af kortlægningen ikke udpeget vindmølleområder i kommuneplanen, idet det vurderes, at vindmøller kun kan etableres ganske få steder, og generelt vil have store konsekvenser for de landskabelige værdier.

Husstandsvindmøller
Byrådet er positivt indstillet for opstilling af hustandsvindmøller i det åbne land, i det omfang de kan indpasses i landskabet.

Opstilling af hustandsvindmøller kan kun ske efter en landzonetilladelse og kun ved opstilling i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg. Ved opstilling af hustandsvindmøller skal der tages størst muligt hensyn til nabobebyggelse og de øvrige beskyttelsesinteresser, der er knyttet til det åbne land, herunder hensyn til de naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske værdier.

I kystnærhedszonen (3 km zone langs Roskilde Fjord) skal der ske en særlig vurdering af den visuelle påvirkning ved opstilling af vindmøller. Opstilling af vindmøller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) forudsætter, at projektet ikke vil skade områdets dyre- og planteliv.

Placeringen af vindmøller skal tage hensyn til trafikken og trafiksikkerheden på overordnede og vigtige veje, samt jernbaner. Udgangspunktet er at møller ikke placeres nærmere end 1 gange møllens totalhøjde og at Vejdirektoratet og Banedanmark høres om placering i en zone på 1-1,7 gange vindmøllens totalhøjde til en statslig vej eller jernbanestrækning.

Energinet anbefaler, at placering af vindmøller ikke medfører en risiko for kollision med luftledningsanlæg, hvis vindmøllen skulle vælte. Det betyder, at det anbefales, at vindmøllen som minimum placeres i en afstand fra respektafstande langs luftledningen svarende til vindmøllens fulde højde.

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser vil tilladelse til opstilling af vindmøller bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen.

Retningslinjer

2.2.1
Der kan ikke opstilles vindmøller over 25 meter.

2.2.2
Husstandsvindmøller med en maksimal total højde på 25 meter kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse opstilles, såfremt de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme, og såfremt værdifulde landskabs-, natur- og kulturværdier ikke forringes.

2.2.3
Der må ikke opstilles husstandsvindmøller i internationale fuglebeskyttelsesområder, habitatområder og de grønne kiler.

2.2.4
Udskiftning og sanering af husstandsvindmøller kan kun ske, hvis møllens fysiske udseende ikke ændres væsentligt. Ellers vil det kræve en fornyet landzonetilladelse.

Biogas

Mellem Værebro Erhvervsområde og Ølstykke Renseanlæg i Egedals sydvestlige del, er der udpeget et areal til lokalisering af biogasanlæg.Målet med udpegningen er, at fremme andelen af vedvarende energiproduktion i kommunen.

Udpegning af området tager udgangspunkt i en lokaliseringsanalyse, der er udarbejdet med det formål at afdække muligheder og behov for lokalisering af et fælles biogasanlæg i hovedstadsregionen.

Udpegning af området ved Værebro er baseret på nærhed til eksisterende gasledninger og det overordnede vejnet. Desuden er beskyttelsesinteresser på arealet vurderet, og der er taget højde for en afstand på minimum 500 meter til samlede boligbebyggelser. Der skal udarbejdes lokalplan og tages stilling til de miljømæssige og landskabelige påvirkninger før et biogasanlæg kan realiseres.

Hvis der ikke inden for planperioden er interessere for at etablere biogasanlæg på arealet, vil Byrådet overveje og undersøge mulighed for anden anvendelse af området.

Redegørelse for placering af fælles biogasanlæg i kystnærhedszonen
Området ligger inden for kystnærhedszonen, dog næsten tre kilometer fra Roskilde Fjord. På grund af den lange afstand til kysten, terrænforholdene og de eksisterende bebyggelser mellem fjorden og det udpegede område opleves arealet ikke som en del af kystlandskabet. Roskilde Fjord og det nærmeste kystlandskab ved fjorden er ikke synlig fra det udpegede område.

Ved en konkret ansøgning skal der tages hensyn til anlæggets placering i landskabet og det vil være et krav i forbindelse med lokalplanlægningen, at der redegøres for anlæggets synlighed i kystlandskabet.

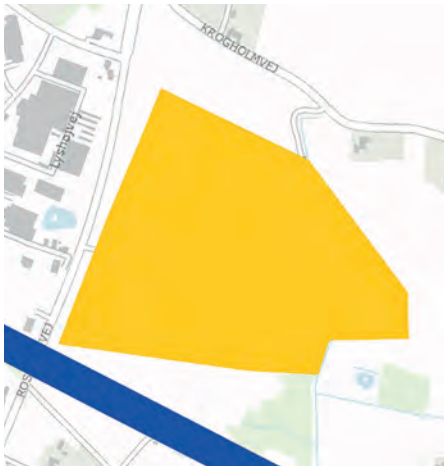
Udpegningen af arealet er fortaget som en del af en lokaliseringsanalyse udarbejdet i samarbejde med Erhvervsstyrelsens Biogassekretariat og en række nabokommuner.

Nærhed til overordnet vejnet har været afgørende, således at transporten af biomasse til anlægget kan afvikles på de større veje. Samtidig skal der være mulighed for at kunne afsætte den producerede biogas ved en placering nær eksisterende naturgasledning.

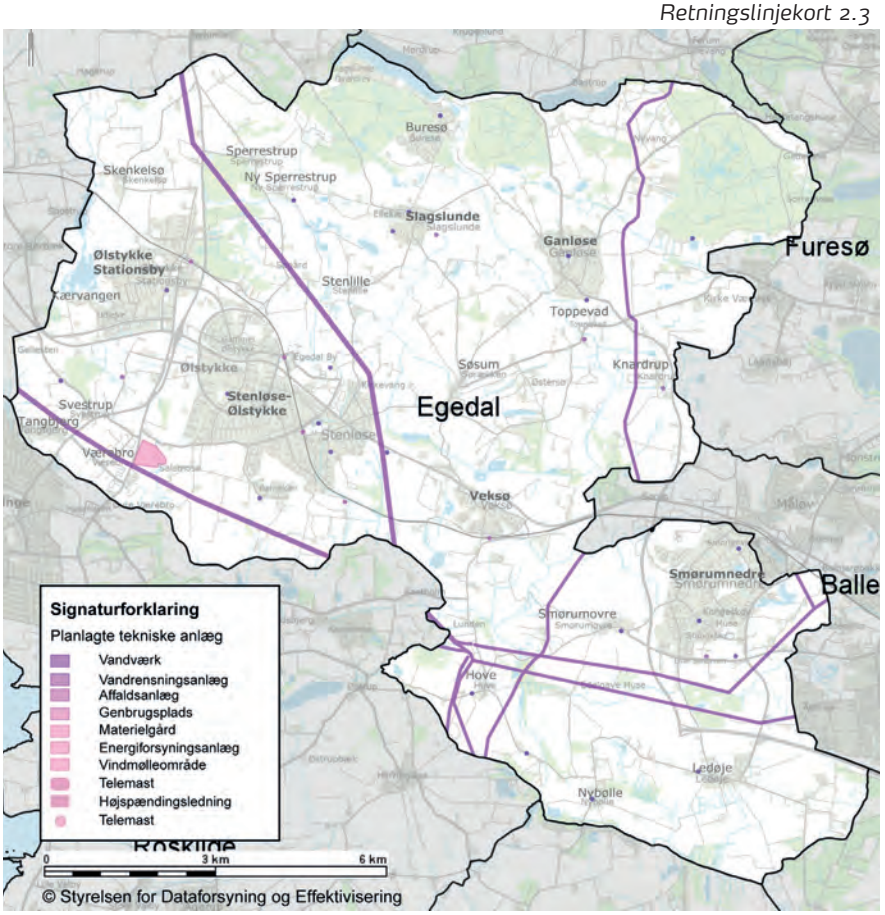
Retningslinjer

2.3.1
Der kan etableres fælles biogasanlæg inden for området vist på retningslinjekort 2.3 under hensynstagen til beskyttelsesinteresser.

Kort over areal udlagt til biogas



Retningslinjekort 2.3



Infrastruktur og mobilitet

Egedal Kommune har med sine 126 kvadratkilometer en struktur, hvor byer og landsbyer ligger adskilt af åbne landskaber.

Det stiller krav til en velfungerende infrastruktur både hvad angår veje, stier og kollektiv trafik. Vi skal skabe bedre sammenhæng på tværs af kommunen, så der er let adgang til arbejde, S-tog, kultur- og idrætsfaciliteter og naturen.

Transporten er et vigtigt parameter i udvikling af et bæredygtigt samfund, og har stor betydning for både klima, sundhed og mobilitet. Vejtransporten står i dag for ca. 24 % af den samlede udledning af CO_2 i Egedal og er en af de største udfordringer i arbejdet for at opnå klimaneutralitet i kommunen.

Med et nationalt mål om en fossilfri transportsektor i 2050 samt at mindst 50 % af regionalt eller kommunalt finansieret transport i hovedstadsregionen skal være drevet af grønne drivmidler i 2025 og i 2030 er 100 % fossilfri, er der behov for en aktiv indsats for at fremme bæredygtig mobilitet.

Egedal arbejder for at gøre den bæredygtige mobilitet og det sunde transportvalg mere attraktivt, så det bliver nemt at benytte offentlig transport, cykle eller at skifte til alternative drivmidler.

Indhold i dette kapitel:

- Stier
- Kollektiv trafik
- Samkørsel
- Delebilsordning
- Elbiler
- Vejnettet og reservationer til infrastruktur

Det er vores mål:

- at sikre trygge og trafiksikre cykel- og gangstier både i vores eksisterende byer og i vores nye byudviklingsområder
- at planlægge vores byudvikling og fortætning i de eksisterende byer med fokus på stationsnærhed, stier og tilgængelighed
- at arbejde med nye transportmuligheder i landsbyer
- at sikre god fremkommelighed og at den eksisterende vejkapacitet udnyttes smartere og bedre
- at udnytte alternative mobilitetsløsninger som samkørsel, delebilsordninger, reducering af transportbehovet
- at fremme elbiler.

Stier

Egedal har et veludbygget stisystem af forskellige typer stier og mindre veje, der tilsammen udgør et sammenhængende net.

I planperioden arbejdes der for at udbygge stisystemet yderligere for at sikre endnu bedre mulighed for bevægelse og aktivitet. Se digitalt kort over stier og ruter

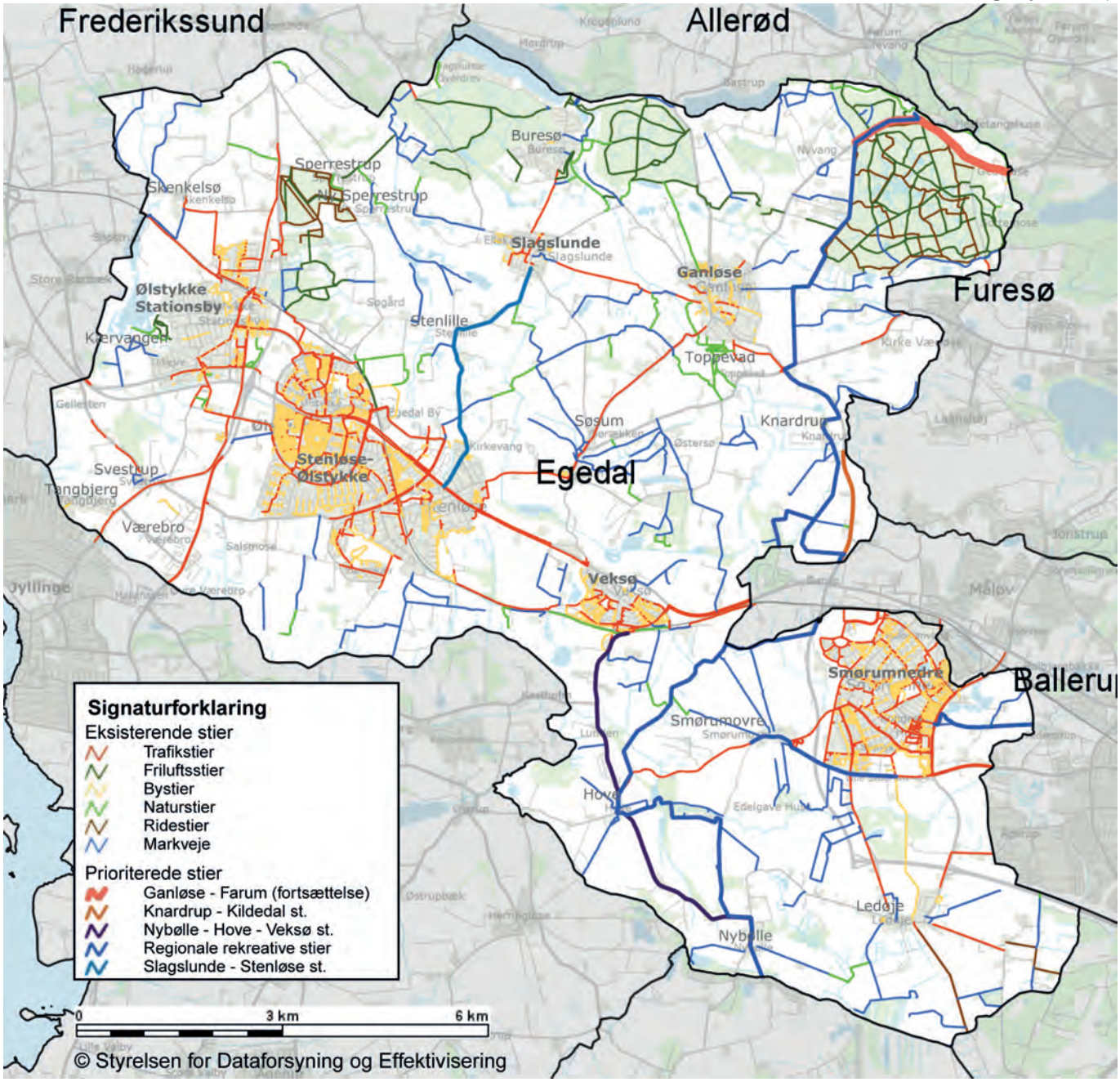
I forbindelse med planlægning af nye byudviklingsområder og ved fortætning af eksisterende byområder tilstræbes det at etablere nye gang- og cykelstier, så beboere i nye boligområder nemt og trygt kan bevæge sig til stationer og centrale byfunktioner og mellem de nye bydele. Ligeledes skal der sikres nye stier til naturen og de åbne landskaber.

Kommuneplanen skal sikre prioritering af nye overordnede stiforbindelser samt at nye stier etableres med fokus på trafiksikkerhed. Der prioriteres løbende mindre stier og forbindelser (missing links), der skaber sammenhæng mellem eksisterende stisystemer

Større nye sammenhængende stier, der prioriteres i planperioden er:

- Fortsættelse af cykelsti mellem Ganløse og Farum
- Cykelsti fra Knardrup til Kildedal Station
- Cykelsti fra Nybølle til Hove og videre til Veksø
- Cykelsti fra Slagslunde til Stenløse
- Regionale rekreative stier fra Fingerplan 2019.

Retningslinjekort 2.4.

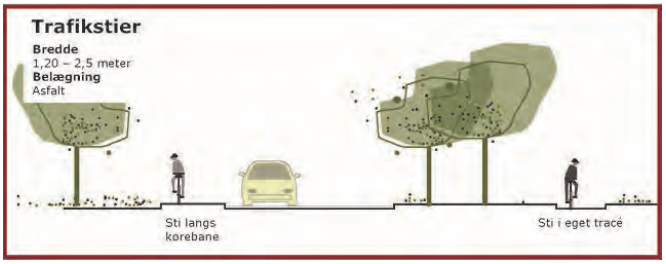


Klassificering af stier

I stikortet skelnes der mellem trafikstier, friluftsstier, bystier, naturstier og ridestier. Stityperne er ikke reserveret til ét formål, men de giver et billede af, hvilken beskaffenhed, belægning og bredde stierne har.

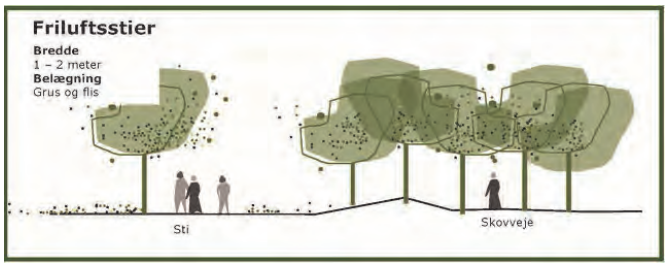
Trafikstier

Trafikstier omfatter cykel- og gangstier med fast belægning. Trafikstier er ofte asfalteret og har en brede på mellem 1,20 og 2,5 meter. Trafikstierne indgår i kommunens vintervedligehold og det tilstræbes at trafikstierne er belyste, så der skabes trygge rammer for børn og voksne.



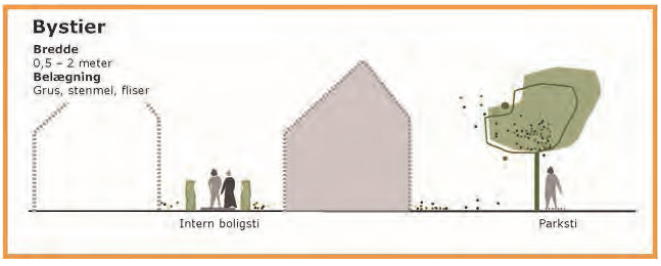
Friluftsstier

Friluftsstier omfatter reakreative stier i det åbne land. Belægningen på friluftsstier varierer fra grus, stenmel, sand, flis eller bark og har en brede på mellem 1 - 2 meter.



Bystier

Bystier omfatter stier i byerne, herunder interne boligstier, parkstier og mindre smutveje. Belægningen på bystier varierer fra fliser til grus eller flis og har en brede på mellem 0,5-2 meter.



Retningslinjer

2.4.1

Inden for planperioden kan der etableres følgende større nye stiforbindelser (listen er ikke i prioriteret rækkefølge) som vist på retningslinjekort 2.4:

- Fortsættelse af cykelsti mellem Ganløse og Farum
- Cykelsti fra Knardrup til Kildedal Station
- Cykelsti fra Nybølle til Hove og videre til Veksø
- Cykelsti fra Slagslunde til Stenløse via Stenlilleve
- Regionale rekreative stier fra Fingerplan 2019.

2.4.2

De regionale trafikstier skal være i eget tracé eller tydeligt adskilt fra biltrafikken, og de regionale rekreative stier skal ved nyudlæg have sikrede skæringer over eller under barrierer som veje, baner og vandløb.

2.4.3

Beliggenhed og hierarki i stinettet fremgår af retningslinjekort 2.4.

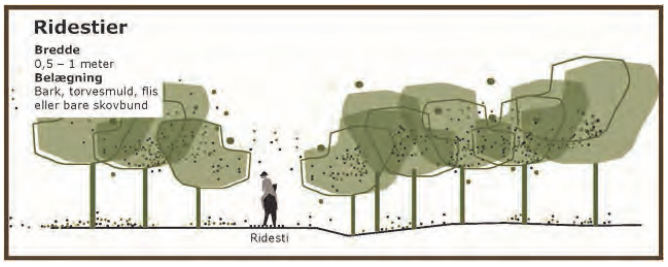
- Trafikstier er cykel- og gangstier med fast belægning
- Friluftsstier omfatter reakreative stier i det åbne land
- Bystier er stier i byerne, herunder interne boligstier, parkstier og mindre smutveje
- Naturstier er trampestier og spor i det åbne land.
- Ridestier er spor og stier, der er forbeholdt til ridning.

Naturstier

Naturstier omfatter trampestier og spor i det åbne land. Naturstier er smalle stier, der tegner sig i landskabet som følge af det slid, som brugen efterlader. Naturstier kan være svært fremkommelige og er ikke egnede til personer med bevægelseshandicap eller barnevogne. Naturstier kan have en bredde fra 0,2-1 meter.

Ridestier

Ridestier omfatter spor og stier, der er forbeholdt til ridning. Ridestier er ofte anlagt med et underlagsmateriale, som specielt tilgodeser ridning og har en bredde på minimum 0,5 meter og en frihøjde på 3 meter.



Kollektiv trafik

Egedals borgere har adgang til hele seks S-togsstationer med muligheder for cykel- og bilparkering. Sammen med busforbindelser og nye pendlercykelstier til stationerne er der god fleksibilitet og mulighed for at skifte til den kollektive transport.

Det er derfor umiddelbart attraktivt at benytte de kollektive trafikformer særligt, når man tager i betragtning, at 65 % af borgerne i Egedal bor mindre end 1,2 km fra en station.

Tallene viser imidlertid, at kun ca. 31 % af arbejdsstyrken i Egedal pendler med toget på arbejde. Det betyder, at stadig mange foretrækker at benytte bilen til og fra arbejde. Der er således et stort potentiale i, at arbejde for at få stadig flere til at benytte den kollektive trafik til gavn for trængselsproblemer og miljøet. I den seneste planperiode er forholdene for S-togs-pendlerne blevet forbedret, med en reel 10-minutters drift. Dialogen med DSB forsættes med henblik på at gøre den kollektive trafik endnu mere attraktiv.

Kollektiv trafikplanlægning handler i høj grad om koordinering og planlægning af ruter og afgange samt prisen på rejsen, men det er også muligt at fremme brugen af kollektiv trafik gennem den fysiske planlægning.

Planlægning af de stationsnære byudviklingsområder med hensyn til tæthed, funktioner og tilgængelighed, skal understøtte brugen af den kollektive trafik. Samtidig er der fokus på, at forbedre skiftemuligheder mellem forskellige transportformer og på at skabe endnu bedre forbindelser til stationerne. Ligeledes skal busstoppesteder placeres strategisk i forhold til vigtige byfunktioner, og der skal sikres stiforbindelser hertil.

I de mindre landsbyer, hvor der ikke umiddelbart er nærhed til busser, bidrager flex- og plustursløsninger til mobiliteten, men der er forsat grundlag for at vurdere på udviklingsmulighederne

Parkeringsmuligheder omkring stationerne
Ved Kildedal Station er der indrettet en større "park and ride"–parkeringsplads og ved Veksø Station er der udbygget med flere parkeringspladser. De øvrige stationer er mere udfordrede med begrænsede parkeringsmuligheder i forhold til eksisterende bebyggelse.

Egedal Kommune arbejder løbende på at forbedre parkeringsforholdene omkring de fire S-togsstationer der er beliggende i kommunen, for at understøtte brugen af den kollektive trafik i forbindelse med kombinationsrejser. I Ølstykke arbejdes der på at etablere flere parkeringspladser ved Stationstorvet, ved at udnytte arealet bedre.

Retningslinjer

2.5.1
Planlægning af den kollektive trafik skal sikre gode og effektive trafikforbindelser, der understøtter kommunens bymønster.

2.5.2
I forbindelse med planlægning af nye byudviklingsområder skal det sikres, at der fra projektstart indtænkes adgangsforhold til brug af kollektiv transport.

2.5.3
Det skal sikres, at der bliver gode adgangs- og skifteforhold for pendlere.

2.5.4
Det skal sikres at der etableres bedre stiforbindelser til S-togstationerne.

2.5.5
Der skal etableres tilstrækkeligt med cykelparkering og faciliteter ved S-togsstationerne og busstop med høj betjeningsstandard.

Transportskift
Egedals S-togsstationer og stoppesteder skal indrettes med fokus på tryghed, gode opholdsmuligheder samt tydelig skiltning og rejseinformationer, så der nemt kan skiftes mellem transportmiddel.

Det skal sikres, at der er god adgang til stationerne generelt – for gående og cyklister, så de trygt og nemt kan komme til stationen, og der er gode cykelfaciliteter og muligheder for parkering.

Der arbejdes med at øge parkeringskapaciteten omkring Egedal Station, med bedre information og formidling af de ledige p-pladser, samtidigt sættes der fokus på el-ladestandere til både elcykler og elbiler.

Samkørsel

Der sidder i gennemsnit 1,05 passagerer i bilerne i myldretiden på de største hovedveje i Hovedstadsområdet. Mange kører af de samme veje, hvilket skaber trængsel og forurening.

Der er et stort potentiale til forskellige former for samkørselsordninger. Egedal Kommune vil gå i dialog med større arbejdspladser i kommunen, om et samarbejde omkring en mere organiseret samkørselsordning til større destinationer.

I forbindelse med planlægningen af 3. etape ad Frederikssundsmotorveje er Egedal allerede i dialog med Vejdirektoratet om strategiske placeringer af nye samkørselspladser langs motorvejen.

For borgerne i landsbyområderne, som ikke har samme mobilitetsmuligheder som borgerne i de større byer ved stationerne, er samkørselsløsninger også en mulighed for at øge mobiliteten for borgerne både til stationer, byfunk-

tioner og til arbejdspladsen. Grundlaget for etablering af pendlerstoppesteder skal undersøges, både i kommunens mindre byer og i de erhvervsområder, der ligger længere væk fra en station.

Varetransport
Det er ikke kun personbilerne, der ikke udnyttes optimalt, også varetransporten skal reducere transportspildet og overveje samkørsel, hvor vareleverancer samles og lastes i et centralt varelager ved eksempelvis Frederikssundsmotorvejen uden for byerne. Varer samles og pakkes, og derfra leveres de med eldrevne varebiler det sidste stykke til endedestinationen i byer og erhvervsområder. I første omgang kan det ske til rådhuset og kommunens egne institutioner, men potentielt også til virksomheder og butikker. Flere af vores nabokommuner arbejder med dette logistikkoncept og det skaber store CO_2-besparelser og reducerer antallet af varebiler betragteligt. Kommunen vil undersøge mulighederne for indgå samarbejdsaftaler med leverandører af varer.

Delebilsordning

Delekoncepter har fremgang over hele verdenen – der deles cykler, løbehjul, lejligheder og biler.

Da der byudvikles med fuld kraft i Egedal Kommune, og nye byområder skyder op i sammenhæng med eksisterende byer, skaber det et øget pres på infrastrukturen, da mange må forventes at anskaffe sig et eller flere køretøjer. Udover at lægge et pres på kapaciteten på vejnettet, så kan der potentielt også skabes pres på anlæg af parkeringspladser.

Egedal Kommune har derfor i byudviklingen tænkt mobilitetsplanlægning ind således, at der fokuseres på stationsnære byer med parkeringshuse i bydele med lejligheder. På den måde er der mere byrum omkring boligerne og trafikken ledes væk fra nærområdet. Særligt i de nye boligområder omkring stationerne kan delebilsløsninger være en god løsning, da beboelsestætheden er højere end i traditionelle parcelhuskvarterer, hvilket betyder nærhed til delebilerne. Derudover kan delebiler og samkørselsløsninger i egne biler yde et væsentligt bidrag i nedbringelsen af den samlede bilpark og dermed også det samlede klimaaftryk. Deletransporter har den fordel, at en optimal tidsmæssig udnyttelse af ressourcen også slider køretøjerne hurtigere end med en enkelt ejer. Køretøjerne skal derfor udskiftes oftere og bilparken for delebilsordninger vil overordnet være mere ny og moderne end når den enkelte bilejer udskifter sin bil.

Kommunen vil derfor understøtte delekoncepter eksempelvis ved at udpege strategiske placeringer for delebiler, tiltrække dem til bymidter og informere om delemuligheder og være i dialog med virksomheder, som udbyder delekoncepter.

Egedal Kommune vil undersøge muligheden for at afprøve forskellige former for dele- og samkørselsordninger så vi som arbejdsplads kan understøtte mere grøn transport til glæde for både miljøet og medarbejderne.

Løbehjul og cykler kan som delekoncept bruges til transport til stationer og dermed understøtte brugen af den offentlige transport og dermed bidrage til at nedbringe trængslen.

Elbiler

Regeringen har en ambition om at der skal være 775.000 elbiler på de danske veje i 2030 svarende til at cirka 1/3 af alle biler vil være en elbil.

I Egedal Kommune var der pr. 1. januar 2021 263 elbiler svarende til 1,3 % af personbilerne, så der forventes en markant forøgelse og en øget efterspørgsel på el-ladestandere.

Der skal i den forbindelse lægges planer for, hvordan der klargøres til flere elbiler i fremtiden, blandt andet gennem ladestanderbekendtgørelsens krav om, at bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst en ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede at mindst hver femte parkeringsplads skal have ladestandere.

Egedal Kommune vil udarbejde en strategisk plan for opstilling af ladestandere i hele kommunen i dialog og samarbejde med de lokale boligselskaber, virksomheder, interesseorganisationer og ladeoperatører. Målet er inden 2025, at være klar med en infrastruktur med ladestandere, der dækker kommunens geografi bredt og med strategiske placeringer ved byfunktioner, kommunale bygninger, erhvervsområder, stationer og etageboliger. Ved at samarbejde med boligselskaberne skal det også sikres, at der kommer flere ladestandere.

Krav om etablering af ladestandere afhænger dels af, hvilken type bygning der er tale om, dels om der gennemføres en større ombygning. I nedenstående tabel oplistes kravene fra ladestanderbekendtgørelsen.

Type af bygning og type af byggearbejde	Krav
Ny beboelsesbygning med mere end 10 parkeringspladser	Forberedelse af alle parkeringspladser til ladestandere.
Ny bygning, der ikke er beboelsesbygning, med mere end 10 parkeringspladser	Installation af mindst 1 ladestander og forberedelse af mindst hver femte af parkeringspladserne
Beboelsesbygning, der gennemgår større ombygning, med mere end 10 parkeringspladser	Forberedelse af alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere
Bygning, der ikke er beboelsesbygning, der gennemgår større ombygning, med mere end 10 parkeringspladser	Installation af mindst 1 ladestander og forberedelse af mindst hver femte ombyggede parkeringsplads
Eksisterende bygning, der ikke er beboelsesbygning, med mere end 20 parkeringspladser	Installation af mindst 1 ladestander før 1. januar 2025.

Vejnettet og reservationer til infrastruktur

Egedal ligger centralt i Hovedstadsregionen med gode vejforbindelser til det øvrige Hovedstadsområde.

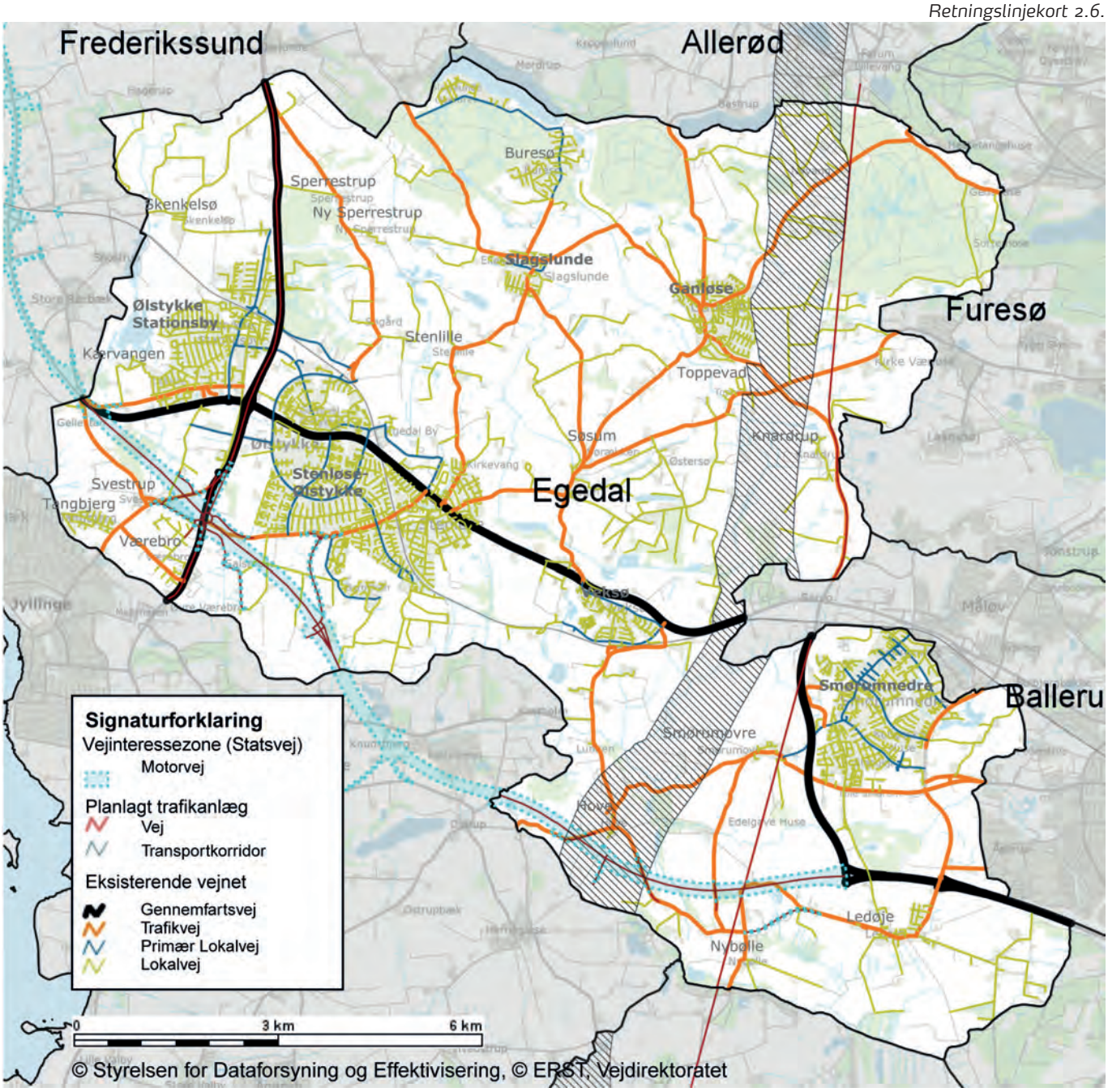
Frederikssundsvej er det trafikale bindeled til København og Frederikssund, mens Roskildevej skaber forbindelse til Roskilde og Hillerød.

I Egedal er der knap 500 km vej, bestående af statsveje, kommuneveje og private fællesveje, som tilsammen skaber et sammenhængende vejnet, der binder kommunen sammen.

Trafiksikkerhed
Egedal vil fortsat arbejde for at fremme trafiksikkerheden og skabe trygge veje. I 2020 udarbejdede Egedal en trafiksikkerhedsplan, indeholdende en projektliste. Denne liste er bl.a. udarbejdet på baggrund af en faglig vurdering af trafiksikkerhedseffekt og borgerhenvendelser, og skaber grundlag for projekternes etablering. Listen er dynamisk, så der hele tiden kan ske omprioritering og nye tiltag prioriteres løbende, hvis behovet skulle opstå.

Trafiksikkerhedstiltagene er hovedsagelig koncentreret om de områder, hvor forskellige trafikanter færdes samtidig f.eks. vejene omkring skolerne, hvor børn og unge færdes i myldretidstrafikken.

Retningslinjekort 2.6.



Arealreservationer til overordnet infrastruktur
Udviklingen i Hovedstadsregionen har betydet, at Frederikssundsvej er overbelastet, og at der er en omfattende trafik på tværs af de fem fingre i regionen. Det giver problemer med tæt trafik, støj og luftforurening i byområderne langs Frederikssundsvej, og mange af de mindre bysamfund er plaget af gennemfartstrafik.

Derfor har staten ved en anlægslov besluttet, at der skal etableres en ny motorvej mellem Smørum og Frederikssund. Dette vil have stor betydning for borgernes hverdag og virksomhedernes vækstmuligheder. Desuden vil det give mulighed for at udvikle bymiljøerne langs den eksisterende Frederikssundsvej.

Kommuneplanen skal sikre, at der reserveres areal til overordnet infrastruktur i overensstemmelse med de statslige udmeldinger. Der reserveres areal til følgende overordnede trafikanlæg:

- **Transportkorridoren** har indgået i den bindende planlægning for Hovedstadsområdet siden 1982 og er en langsigtet reservation til overordnede infrastrukturanlæg af betydning for hele Hovedstadsregionen. Formålet er at sikre mulighed for fremføring og passage af større trafikanlæg og tekniske anlæg med de mindst mulige samfundsmæssige omkostninger og miljøgener.
- **Frederikssundmotorvejens** 3. etape fra Tværvej i Smørum til J.F. Willumsensvej i Frederikssund.
- **Ring 5** mellem Holbækmotorvejen og Frederikssundmotorvejen og mellem Frederikssundsvej og Nymøllevej.
- **Rute 6** udvidelse fra to til tre spor på strækningen mellem Værebro og Hillerød.

Egedal bakker op om Frederikssundmotorvejens forlængelse som vil understøtte erhvervsudviklingen i kommunen og sikre en sammenhængende og effektiv trafikafvikling i hovedstaden. Egedal støtter endvidere etablering af en sydliggående Ring 5 fra Frederikssundsmotorvejen under forudsætning af, at Frederikssundsmotorvejen forlænges og A6 udvides.

Egedal har opfordret staten til at revidere forløbet på den principielle arealreservation til Ring 5 mellem Frederikssundsvej og Frederikssundmotorvejen, så den følger Tværvej. Egedal har desuden givet udtryk for at vi ønsker den nordlige del af Ring 5 reservationen sløjfet, da Egedal med en nordgående Ring 5, vil blive gennemskåret af en yderligere tværgående ringforbindelse, som vil splitte Egedals bysamfund og ødelægge de sammenhængende og værdifulde landskaber.

Læs mere på Vejdirektoratets hjemmeside her.

Retningslinjer

2.6.1
Der er reserveret arealer til Frederikssundmotorvejen og tilhørende tilslutningsanlæg som vist på retningslinjekort 2.6.

2.6.2
Der reserveres arealer til transportkorridoren til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg som vist på retningslinjekort 2.6.

I transportkorridoren skal landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme. Udnyttelsen af byzonearealerne i transportkorridoren må ikke intensiveres eller ske i modstrid med mulighederne for at etablere Tværvej.

2.6.3
Der er reserveret arealer til Tværvej/Ring 5 mellem Frederikssundsvej og Nymøllevej i overensstemmelse med Fingerplan 2019 som vist på retningslinjekort 2.6.

2.6.4
Der er reserveret arealer til Tværvej/Ring 5 mellem Holbækmotorvejen og Måløv i overensstemmelse med Fingerplan 2019 som vist på retningslinjekort 2.6.

2.6.5
Der er reserveret arealer til tre spor på Hovedlandevej Rute 6 mellem Værebro og Slangerup i overensstemmelse med Fingerplan 2019 som vist på retningslinjekort 2.6.

2.6.6
Ved etablering og udvidelse af veje og jernbaner skal det tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer kan overholdes i eksisterende og planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

2.6.7
Beliggenhed og hierarki i vejnettet fremgår af retningslinjekort 2.6.

- Gennemfartsveje er statsveje af regional betydning. (Staten er vejmyndighed)
- Trafikveje forbinder kommunens byområder og har overordnet betydning for trafikafviklingen.
- Primære lokalveje er veje med betydning for trafikafviklingen i byerne.
- Lokalveje er veje med mindre betydning for trafikafviklingen i byerne.

Affald og genanvendelse

Byggebranchen har alene ansvaret for 30 % af forbruget af jordens ressourcer, 40 % af det globale energiforbrug og op til 30 % af den samlede globale udledning af drivhusgasser.

Der er fokus på bæredygtig materialevalg og byggemetoder, samt bygningernes efterfølgende vedligehold. I opførelse såvel som drift, vedligehold og nedrivning vil vi fremme genbrug og genanvendelse af byggematerialer, fremme brugen af klimavenlige byggematerialer og fremme fossilfri byggepladser. Vi skal ligeledes sørge for at bygninger eller dele af bygninger senere kan omdannes til andre funktioner, så vi undgår at rive ned og smide materialer væk. Når kommunen sælger eller forpagter jord skal det ske ud fra bæredygtige hensyn. Ved salg af jord til eksempelvis nyt boligbyggeri stilles en række bæredygtighedskrav til investorerne.

Hvis alle lande forbrugte Jordens ressourcer i samme tempo som vi gør i Danmark, ville vi skulle bruge 4,2 jordkloder. Derfor skal vi være mere bevidste i vores håndtering af de ressourcer, vi udvinder og bruger. Vi skal alle forbruge mindre og i meget højere grad blive bedre til at deles om tingene, bruge tingene længere og recirkulere gennem genanvendelse og genbrug.

Vi vil styrke både deleøkonomien og den cirkulære økonomi og skabe byer og lokalsamfund, hvori det er nemt for beboere at deles om ressourcerne. Det kan være ved at inkorporere byttestationer med direkte genbrug i bebyggelser eller i byrum, eller ved at fremme infrastrukturen for delebilsordninger eller delerum, hvor man fx kan deles om værktøj og maskiner. Fokus er på at sikre rammerne for renere og bedre sorteringer for dermed at højne kvaliteten af det genanvendte materiale, så det forsat kan blive i kredsløbet. Vi bestræber os på, at indarbejde overskudsjord i byudviklingsprojekter og undgår på den måde at transportere større mængder jord væk

Indhold i dette kapitel:

- Deleøkonomi og cirkulær økonomi
- Affaldshåndtering
- Bæredygtigt byggeri og anlæg.

Deleøkonomi og cirkulær økonomi

Mange af de ressourcer, som bruges til at producere alt fra fødevarer til mobiltelefoner, er langsomt ved at slippe op. Som et modsvar til dette, har idéen om cirkulær økonomi for alvor vundet indpas. Cirkulær økonomi handler om at sikre, at de materialer, der bruges i produkter, kommer tilbage i kredsløbet og bliver genanvendt så mange gange som muligt.

Det er vores overordnede mål, at fremme recirkuleringen af vores ressourcer ved at:

- skabe de bedste rammer for, at borgere og virksomheder nemt kan sortere affald til genanvendelse ved husstanden, ved virksomheden og i det offentlige rum, som det er beskrevet i de til enhver tid gældende affaldsregulativer
- sørge for, at der afsættes den nødvendige plads til rummelig sortering i nybyggerier og ved byudvikling
- reservere plads til direkte genbrug i nye byudviklingsområder og i eksisterende boligområder
- sørge for at affaldsforebyggelse og affaldshåndtering med tanke for recirkulering af affald bliver en mere integreret del af hele kommunens forvaltning. Ikke kun i form af sortering og håndtering af det affald, der opstår i alle kommunens aktiviteter, men også afspejlet i kommunens egen ageren og krav til omgivelserne
- kommunen medvirker til at skabe innovation gennem cirkulære grønne indkøbsmodeller
- der stilles vilkår om genanvendelse ved modernisering, renovering eller nedrivning i bygge- og anlægsprojekter
- der tilstræbes at bruge genbrugte- og genanvendelige materialer i nybyggerier og anlæg
- tilstræbe jordbalance i byudviklings- og anlægsprojekter
- arbejde for at inventar og materialer og ressourcer fra kommunens egne bygninger forsøges recirkuleret og/eller genbrugt.

Recirkulering
Recirkuleringen af vores ressourcer skal ske med tanke for både miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, så systemet hverken udpiner vores klima eller vores natur og bidrager innovativt til vores vækst. Det er de lokale beslutninger, der i sidste ende skaber de globale forandringer. Kommunen spiller en vigtig rolle i at nå målene og sikre, at flest mulige ressourcer i affaldet udnyttes.

Affaldshåndtering

Vi skal skabe rammerne for, at borgere og virksomheder nemt kan sortere affald til genanvendelse. I Affaldsplan 2019-2030 er cirkulær økonomi den overordnede ramme og du kan læse om, hvad vi konkret vil arbejder med for at øge genanvendelsen af vores affald her.

Som noget nyt får kommunerne i større grad ansvar for også at sætte bedre rammer for direkte genbrug af borgernes ting. Vi skal derfor udvikle vores indsamlingsordninger ved boligerne, i det offentlige rum og på genbrugsstationen, så det direkte genbrug bliver nemmere. For at lykkes skal der indgås nye partnerskaber på tværs af brancher i fællesskab med borgere og virksomheder, forskningsinstitutioner og andre aktører.

Som kommune har vi også mulighed for at fremme et bæredygtigt ressourceforbrug gennem vore eget forbrug og købekraft. Gennem både Indkøbspolitikken og Ejendomsstrategien stilles der krav om grønne og bæredygtige valg for at mindske ressourceforbruget.

Bæredygtigt byggeri og anlæg

Byggeriet i Danmark bruger stadig større mængder af råstoffer, som der er knaphed på og samtidig producerer bygge- og anlægsprojekter enorme mængder byggeaffald og overskudsjord. I Egedal vil vi understøtte den cirkulære omstilling af ressourcekredsløbene for byggematerialer og jord ved at afprøve principperne i den frivillige bæredygtighedsklasse, så der fremadrettet træffes valg om materialer med mindst mulig påvirkning af klimaet og naturen. Derudover vil vi undersøge mulighederne for at bygge– og anlægsaffald kan recirkuleres i kommunens egne byggerier eller anlæg.

Vi vil også tilstræbe at kommunens bygninger etableres fleksibelt, således at de kan skilles ad og sættes sammen igen på et andet sted eller på en ny måde. Hermed mindskes ressourceforbruget for nye materialer og vi undgår at rive ned og smide materialer væk.

Vi vil ligeledes have en mere bæredygtig og cirkulær tilgang til overskudsjord, således at der tidligt i planlægningen af et byggeri eller anlæg indtænkes genanvendelse af jord og minimering af jordmængder, der skal flyttes med henblik på at reducere transporten og minimere miljøbelastning ved jordkørsel. Man kan optimere og reducere mængden af overskudsjord, ved at tilstræbe jordbalance inden for planområdet, eller man kan genanvende overskudsjord, så tæt på hvor den er gravet op som muligt. Overskudsjord kan også genanvendes i tekniske anlæg eller som landskabselementer, som f.eks. støjvolde og kælkebakker.

Vandkredsløbet

I Egedal arbejder vi ud fra, at regnvand, overfladevand, grundvand, drikkevand og spildevand er et samlet vandkredsløb.

Derfor skal plan – og myndighedsopgaver på vandområdet løses på tværs af faggrænser, sektorer og myndighedsområder, og borgerne skal inddrages i lokale løsninger. På den måde vil vi fremme nytænkende og tværfaglige projekter, der skaber synergi og merværdi.

Målet er at opnå et rent vandkredsløb med mere synligt vand, der kan bidrage til smukke og rekreative byrum og landskaber, og en forbedret biologisk mangfoldighed. Grundvandet skal sikres for fremtidige generationer, og regnvandet skal udnyttes som en ressource frem for at være et bortskaffelsesproblem.

Vi vil passe på, at de eksisterende huse og anlæg i Egedal ikke ødelægges af oversvømmelser og derfor arbejder vi med klimatilpasning og klimaforebyggelse ved regnvandshåndtering og skybrudssikring i forbindelse med al fysisk planlægning og projektering.

Vi har kortlagt, hvilke områder der er i risiko for oversvømmelse med henblik på at sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger i forbindelse med byudvikling, omdannelse og anlæg. Klimatilpasningsforanstaltninger skal etableres så de skaber øget natur, mere bykvalitet og rekreativ værdi.

Indhold i dette kapitel:

- Grundvand og drikkevand
- Spildevand og regnvand
- Vandløb og søer
- Klimatilpasning

Grundvand og drikkevand

Egedal har en stor grundvandsressource, som forsyner både egne borgere og virksomheder samt store dele af hovedstadsområdet med rent drikkevand.

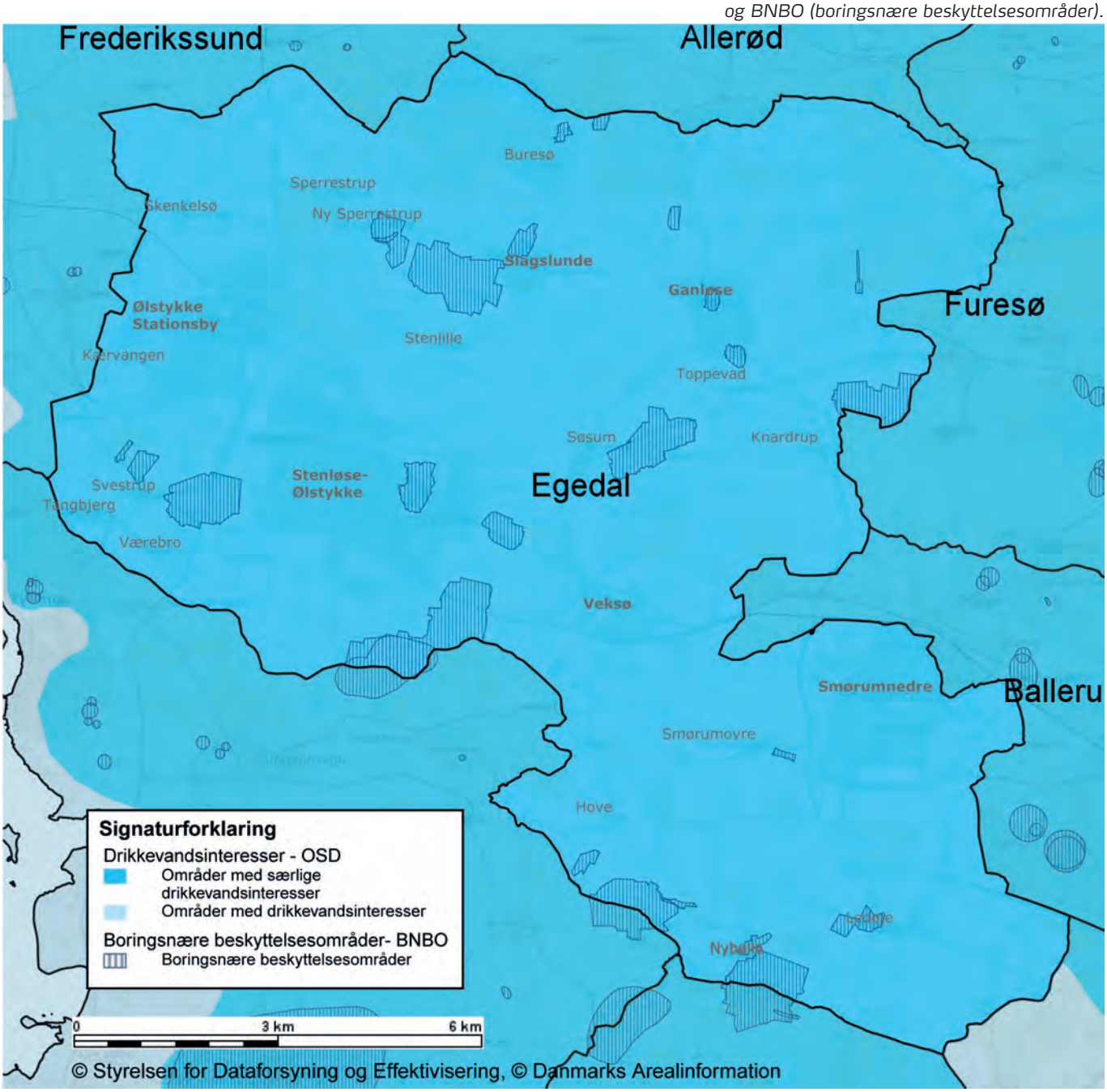
Egedal fokuserer på at beskytte grundvandet mod forurening, sikre gendannelse af rent grundvand og spare på drikkevandet.

I Egedal oppumpes der årligt ca. 7 mio. m3 grundvand. Ca. 25 % af vandet anvendes af borgere og virksomheder i kommunen og 75 % eksporteres til hovedstadsområdet. I dag forsynes 98 % af kommunens borgere fra vandværker, mens 2 % har egen vandboring

Det er vores mål:

- at Egedal fortsat kan forsyne kommunens egne borgere og virksomheder samt dele af hovedstadsområdet med godt drikke- og brugsvand
- at grundvandet beskyttes, så drikkevandsforsyningen fortsat kan baseres på rent grundvand
- at drikkevandsproduktionen sker under hensyntagen til de naturmæssige værdier og på en måde, så vandløb, søer og grundvandsforekomster kan nå deres miljømål
- at vandforsyningen er robust og stabil, og produktionen sker med mindst mulig miljøbelastning og til en rimelig pris.

Kort over OSD (områder med særlig drikkevandsinteresser) og BNBO (boringsnære beskyttelsesområder).



Grundvandsbeskyttelse
Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse skal sikre en koordineret og helhedsorienteret beskyttelsesstrategi, der omfatter alle relevante forureningskilder. Læs mere i Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse her.

Egedal Kommune arbejder aktivt med risikovurdering og beskyttelse af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i forhold til pesticider og andre miljøfremmede stoffer, dette gøres for at sikre kommunens mange drikkevandsindvindinger. Selve beskyttelsen kan ske ved frivillige aftaler, mellem vandforsyning og lodsejer, om pesticidfri dyrkning af landbrugsarealer indenfor BNBO. Beskyttelse kan også opnås gennem konkrete indsatser i politisk vedtagne indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, ligesom der er hjemmel til påbud i miljøbeskyttelsesloven.

Egedal vil fortsat ikke anvende pesticider på egne og forpagtede arealer, ligesom arbejdet med sløjfning af overflødige brønde og boringer fortsættes.

Der vil ikke blive givet tilladelse til etablering af vertikale jordvarmeanlæg eller anlæg, som anvender grundvandet som køle- varmelager (ATES- anlæg) eller lignende, hvis det vurderes at medføre risiko for grundvandsressourcen eller tilsidesættelse af andre miljømæssige hensyn.

Planændringer i forhold til område med særlige drikkevandsinteresser
I forbindelse med Kommuneplan 2013 blev der udarbejdet en redegørelse for grundvandssikring i forhold til ny byudvikling i Smørumvest og biogasanlæg ved Værebro industriområde, efter dagældende retningslinje 40 og 41. Læs redegørelse for grundvandsforhold i bilag 2.

I Kommuneplan 2017 blev der tilføjet planændringer for tre rammeområder E2-12, E2-13 samt T-13. Egedal Kommune vurderede i 2017, at planændringerne ikke ville medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, hvorfor der ikke blev udarbejdet grundvandsredegørelse i 2017. Vurderingen var baseret på ændringernes type og karakter.

I Kommuneplan 2021 er der tilføjet planændringer for anvendelsen i to rammeområder og der er udlagt tre nye arealer til byudvikling (bolig) samt justeret i afgrænsning af to rammeområder. Egedal vurderer, at planændringer ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Vurderingen baseres på ændringernes type og karakter. Planændringerne vurderes ikke at være omfattet af Bekendtgørelse 2016-12-21 nr. 1697 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, eftersom bolig og blandet byområde generelt set ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Retningslinjer

2.7.1
Inden for OSD må der ikke udlægges nye arealer til virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

2.7.2
Inden for BNBO må der ikke udlægges nye arealer til formål, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

2.7.3
Inden for BNBO må der ikke udbringes spildevandsslam eller etableres ATES-anlæg og vertikale jordvarmeanlæg, med mindre det kan godtgøres, at det ikke vil medføre risiko for grundvandsressourcen eller tilsidesætte miljømæssige hensyn.

2.7.4
Anvendelse af grundvand til køling og som varmelager i ATES-anlæg må kun finde sted, når det kan godtgøres, at grundvandsmæssig og termisk balance kan opretholdes på årsbasis.

2.7.5
Overflødiggjorte brønde og boringer skal sløjfes.

Vandforsyning
Egedal ønsker en høj forsyningssikkerhed til alle kommunens borgere. Egedal arbejder derfor for at fremme udbygningen af vandværkernes vandforsyningsnet, og for at vandværkerne udbygger nødvandforbindelser til hinanden, således at vandforsyningen kan opretholdes i tilfælde af forurening og i forbindelse med renoveringer af vandværkerne.

Vand af anden kvalitet end drikkevandskvalitet f.eks. regnvand fra tage, procesvand og vand fra afværgepumpninger ønskes så vidt muligt anvendt, hvor der ikke er behov for drikkevandskvalitet. Det udmøntes blandt andet i lokalplankrav om etablering af opsamling af regnvand til toiletskyl i nye byområder.

Læs mere i Vandforsyningsplan 2013-2023.

Spildevand og regnvand

Klimaforandringerne er en udfordring for kloaksystemet i Egedal. Kloakkerne er dimensioneret til at håndtere hverdagsregn, og de hyppigere skybrud medfører større risiko for skadevoldende oversvømmelser på bygninger, veje og andre anlæg.

Samtidig er det begrænset, hvor meget regnvand, der kan ledes fra byerne ud i kommunens vandløb, da disses kapacitet som recipienter er begrænset.

Derfor arbejder Egedal med løsninger for lokal håndtering af regnvand, hvor regnvandet udnyttes som en ressource i stedet for at være et bortskaffelsesproblem.

Kommunens byer og landsbyer er kloakeret, mens ejendomme i det åbne land enten er kloakeret eller har egen spildevandsrensning. De fleste byområder er separatkloakeret, hvor spildevand og regnvand afledes hver for sig til henholdsvis rensningsanlæg, søer og vandløb. Andre områder er fælleskloakeret, hvor spildevand og regnvand ledes i en fællesledning til rensningsanlægget eller spildevandskloakeret, hvor regnvandet håndteres lokalt mens spildevandet ledes til rensningsanlæg. Spildevandet fra de kloakerede områder renses på tre anlæg i Egedal (Stenløse, Ølstykke og Slagslunde) samt på Måløv Renseanlæg i Ballerup Kommune.

Egedal ønsker, at regnvand som udgangspunkt håndteres separat fra spildevandet, og at det udnyttes i lokalområderne på en måde som skaber merværdi. Derfor indtænkes håndtering af regnvand – både hverdagsregn og ekstremregn - i alle planer og projekter for byudvikling og byomdannelse. Der arbejdes for, at regnvandet så vidt muligt håndteres indenfor lokalområdet – ved forsinkelse og nedsivning. Hvor det er muligt håndteres regnvandet på overfladen som rekreativt element i byrum og landskaber, og i samlede boligområder stilles krav om opsamling af regnvand til brug ved toiletskyl og tøjvask, alternativt kan der etableres grønne tage.

Egedal arbejder sammen med spildevandsforsyningen på at udvikle metoder til regnvandshåndtering, som både lever op til ovenstående målsætninger og er billige og robuste. I stationsområdet i Egedal By afprøves nye metoder til håndtering af både hverdagsregn og skybrud i tæt by. Dette sker ved en kombination af grønne tage, forsinkelsesbassiner og faskiner i gårdrum samt afledning af overfladevand via vejarealerne ud til åbne render og bassiner i de grønne arealer omkring byen. I parcelhusområdet Dyvelåsen i Smørum håndteres regnvandet ved en kombination af nedsivning og afledning i et system af åbne render og mindre damme og søer hvor vandet renses, forsinkes og nedsives.

Det er vores mål:

- at Egedals regnvand og spildevand håndteres på en måde, der beskytter vandmiljø og grundvand og sikrer samfundsmæssige værdier mod oversvømmelse
- at regnvandshåndteringen udnyttes til at styrke naturen og de rekreative muligheder i byen og landskabet
- at regnvand opsamles og genbruges for at spare på det rene drikkevand
- at regn- og spildevandshåndtering sker med metoder, som også på sigt er funktionelle, robuste og økonomisk effektive
- at borgerne er aktive medspillere i forhold til lokal regnvandshåndtering.

I forbindelse med udvikling af nye byområder skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan, som tager hånd om både hverdags- og ekstremregn. På den måde sikres en ansvarlig regnvandshåndtering der både tager hensyn til recipienter, skaber lokale rekreative muligheder, og tager højde for de fremtidige klimaforandringer.

Egedals digitale spildevandsplan er et vigtigt redskab, og der arbejdes løbende på at forbedre dens anvendelighed både for planlæggere og byudviklere, forsyningsselskabet og kommunens borgere. Spildevandsplanen giver adgang til relevante oplysninger om spildevandsforhold for både byområder og den enkelte ejendom i Egedal samt gode råd og vejledning om blandt andet regnvandshåndtering. Det er også i spildevandsplanen, at serviceniveauet for kommunens kloakker er fastsat.

Kommuneplan 2021 fastlægger, hvordan regnvandshåndtering skal indgå i planlægning af nye byudviklingsområder og væsentlige ændringer af eksisterende byområder. Regnvandet skal i videst muligt omfang håndteres lokalt for at skåne kommunens recipienter, og skal udnyttes til at forbedre naturmæssig og rekreative kvaliteter både i byen og i det åbne land. Regnvand skal udnyttes til formål, hvor drikkevandskvalitet ikke er fornødent, for at reducere behovet for indvinding af drikkevand. Samtidig skal der etableres hensigtsmæssige afledningsveje for skybrud, så oversvømmelsesskader undgås.

Retningslinjer

2.8.1
Regnvand skal i videst muligt omfang håndteres lokalt, ved f.eks. nedsivning, forsinkelse og genanvendelse.

2.8.2
Det skal fremmes, at regnvand udnyttes til at give et lokalområde merværdi, herunder til at forbedre natur, bymiljø, mikroklima og rekreative kvaliteter.

2.8.3
Ved håndtering af forurenet regnvand fra veje og befæstede arealer skal det sikres, at der ikke opstår risiko for forurening af sårbare recipienter eller grundvand.

2.8.4
Det skal fremmes, at regnvand opsamles og anvendes til formål, hvor drikkevandskvalitet ikke er fornødent, f.eks. til toiletskyl, tøjvask og havevanding.

2.8.5
Ved håndtering af regn- og spildevand skal der anvendes Best available technology (BAT) eller afprøves og udvikles nye metoder med henblik på at opfylde kommunens mål for lokal håndtering af regnvand og samtidigt opnå en funktionel, robust og økonomisk effektiv håndtering, også på sigt.

Vandløb og søer

Vandløb, søer og vådområder er vigtige levesteder og spredningsveje for dyr og planter, herunder også mange truede arter.

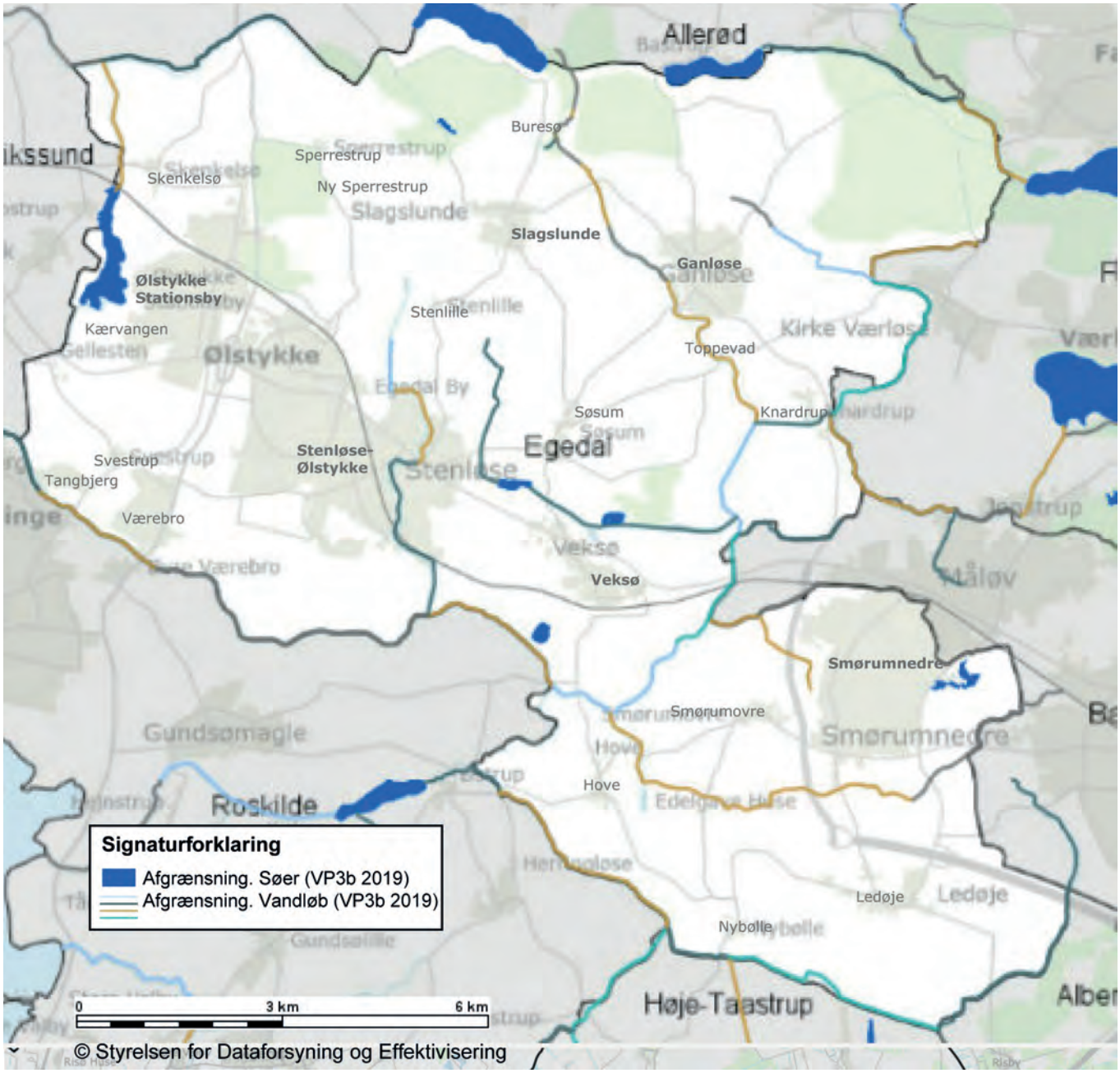
Samtidig har adgang og udsigt til vand og natur betydning for menneskers trivsel og sundhed og dermed også på, hvor attraktivt et område opfattes.

Egedal arbejder på at forbedre tilstanden i søer og vandløb og sikre sammenhængende naturnetværk omkring vand- og vådområder. Ligeledes arbejdes der på at genoprette tidligere vand- og vådområder eller etablere nye til gavn for naturen, miljøet og borgerne.

Det er vores mål:

- at Egedals vandløb og søer har et naturligt og alsidigt dyre- og planteliv, som kun er svagt berørt af kulturbetingede påvirkninger
- at projekter for genopretning og etablering af vandløb, søer og vådområder sammentænkes med projekter for klimatilpasning og adgang til naturen
- at der omkring vandområderne skabes et sammenhængende netværk af naturområder med gode levesteder og spredningskorridorer for dyr og planter
- at Egedals vandområder synliggøres og udnyttes bevidst til at skabe smukkere og mere rekreative landskaber og byrum.

Kort over søer og vandløb



Vandløb
Egedal har efter nordsjællandske forhold mange vandløb, herunder enkelte mellemstore og mange små. I Egedal er der 125 km offentligt vandløb og 4-5 gange så mange kilometer private vandløb.

Hovedparten af vandløbene i Egedal er i de nationale vandplaner udpeget til at have et naturligt og alsidigt dyre- og planteliv. Det vurderes, at op til 60 % af de offentlige vandløb ikke lever op til målsætningen. De væsentligste årsager til den dårlige kvalitet skønnes at være spildvandsbelastning, næringsstoffer fra landbruget og dårlige fysiske forhold i vandløbene.

Vandløbenes tilstand kan forbedres, så de udgør bedre levesteder for dyr og planter. Dette kan ske ved genslyngning, frilægning af rørlagte vandløb, udlægning af gydebanker og lignede. Egedal kommune arbejder aktivt med at forbedre forholdende i kommunens vandløb, og har i de senere år medvirket til restaurering af adskillige vandløb.

Søer
Egedal rummer fem større og en række mindre søer. Bastrup Sø og Buresø er meget rene, og har store naturmæssige og rekreative værdier, samtidig opfylder de vandplanernes målsætninger for god økologisk tilstand, derudover opfylder Buresø badevandsdirektivets krav. De øvrige søer er i større eller mindre grad påvirket af tilførsel af næringssalte – kvælstof og fosfor – der stammer fra udledning af spildevand, udvaskning fra marker samt frigivelse fra bundsediment.

Retningslinjer

2.9.1
De målsatte vandløb skal sikres og forbedres som vigtige levesteder for dyre- og planteliv. Der må ikke gives tilladelser til anlæg og udledning mv., som kan forringe forholdene for dyre- eller plantelivet i vandløbene.

2.9.2
Ved udledningstilladelser skal det sikres, at der opnås et højt beskyttelsesniveau mod forekomst af uønskede miljøfremmede stoffer i vandmiljøet, og at der sker forsinkelse før udledning til hydraulisk følsom recipient.

2.9.3
For vandløb og søer, der er omfattet af statslig planlægning, skal der foretages indsatser til sikring af, at tilstanden lever op til de fastlagte mål for vandkvalitet og fysisk tilstand.

2.9.4
Vedligeholdelse af vandløb skal ske så skånsomt som muligt, dog under hensyn til afvandingsinteresser.

2.9.5
Naturgenopretning samt andre projekter for vandløb og søer skal så vidt muligt sammentænkes med klimatilpasning, således at mulige synergieffekter udnyttes.

Klimatilpasning

Klimaet er under forandring, og vejret i Danmark vil blive varmere og vådere med flere og mere intensive vejrbegivenheder som tørke, skybrud og storme. Havstanden vil stige, ligesom grundvandsspejlet mange steder vil stige.

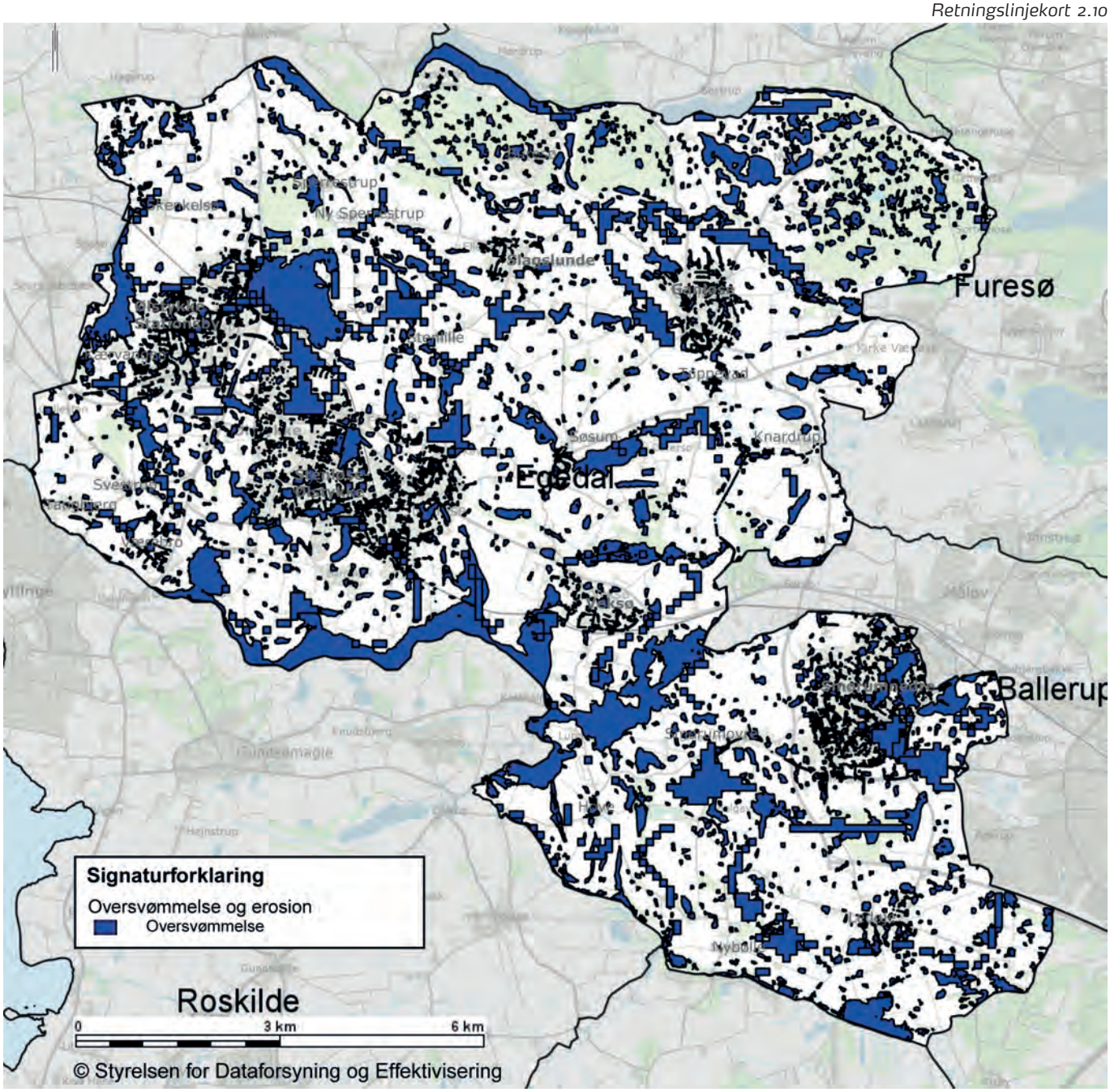
Som led i Egedals arbejde med klimatilpasning indtænkes vandhåndtering og skybrudssikring i forbindelse med al fysisk planlægning, projektering og andre relevante arbejdsopgaver.

Der er fokus på udvikling af det tværfaglige samarbejde med inddragelse af forsyningen, andre myndigheder og aktører samt kommunens borgere.

Det er vores mål:

- at klimatilpasning og vandhåndtering indtænkes fra start i al planlægning og andre relevante kommunale arbejdsopgaver og udnyttes til udvikling af nye tværfaglige løsninger, der skaber synergieffekt og merværdi for de investerede midler
- at bygninger, anlæg og andre samfundsmæssige værdier i videst muligt omfang tilpasses de fremtidige klimaudfordringer, herunder sikres mod skadevoldende oversvømmelser
- at indsatsen for klimatilpasning løftes i fællesskab af kommunen, forsyningsselskabet og borgerne i Egedal.

Retningslinjekort 2.10



Egedal har flere gange været ramt af kraftige oversvømmelser. I 2007 og 2011 medførte langvarig regn og skybrud oversvømmelse af byområder langs Stenløse Å og landbrugsarealer i Værebro Ådal. I 2013 resulterede stormen Bodil i en stormflod, der gav oversvømmelser i Tangbjerg, i vinteren 2015 var store områder i Værebro Ådal sat under vand på grund af de store nedbørshændelser, og i 2016 var Tangbjerg truet af stormen Urd. Klimatilpasning har derfor længe været et fokusområde for Egedal.

I 2013 fik Egedal sin første klimatilpasningsplan, som indeholdt en kortlægning af risikoområder, en handlingsplan for klimatilpasning samt et sæt retningslinjer for Egedals arbejde med vandhåndtering og klimatilpasning.

Egedal arbejder med projekter for afprøvning og anvendelse af nye metoder og teknologier i samarbejde med Novafos, rådgivere og andre eksterne aktører. Der arbejdes blandt andet med at udvikle nye metoder til håndtering af regnvand på veje og fællesarealer i byudviklingsområderne Dyvelåsen og Egedal By.

Ved Værebro Å's udløb til Roskilde Fjord er der de seneste år blevet arbejdet intensivt på stormflodssikring af bolig- og sommerhusområderne ved Jyllinge Nordmark og Tangbjerg. Projektet omfatter etablering af højvandssluse ved Roskilde fjord samt diger langs strækninger af både fjord og å.

Der arbejdes aktivt med klimatilpasning i Egedal og i 2021-2022 udarbejdes ny klimahandleplan, herunder kortlægning og risikovurdering.

Lavbundsarealer

Lavbundsarealer er arealer, der ligger lavt i terrænet. Det kan være tidligere eng-, mose-, sø- eller fjordområder. En del lavbundsarealer er kunstigt afvandede eller drænede og rummer ofte potentiale til at blive udtaget som klimavenlige naturområder, der også kan have stor betydning for forbedring af vandmiljøet, da de medvirker til rensning af næringsrigt overfladevand.

Lavbundsarealerne er velegnede til retablering af moser og andre våde områder, som kan have stor betydning for forbedring af miljøet, da de medvirker til tilbageholdelse af næringsrigsstoffer og kuldioxid. Omlægningen betyder at CO_2 bliver bundet i jorden, det er godt for klimaet.

Det foregår fx ved at dræn afskæres og grøfter fyldes. Man vil altså tilstræbe at genskabe den naturlige vandstand på arealerne, hvorved de bliver periodevis våde alt efter årstiden. Dermed genskabes også natur på arealerne, til gavn for dyr og planter

Retningslinjer

2.10.1

Områder, hvor der er risiko for oversvømmelse, er udpeget på retningslinjekort 2.10.

2.10.2

Indenfor de udpegede risikoområder må der ikke planlægges for ny bebyggelse, ændret arealanvendelse eller anlæg med mindre, at bebyggelse og anlæg kan sikres mod oversvømmelse.

Der kan stilles krav om nærmere undersøgelser af oversvømmelsesrisikoen og om etablering af afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, som forudsætning for ibrugtagen af nye bygninger og anlæg.

2.10.3

Indenfor de udpegede risikoområder i eksisterende byområder må der ikke planlægges for ny bebyggelse, ændret arealanvendelse eller anlæg med mindre det kan sikres, at dette ikke vil medføre øget risiko for oversvømmelser.

Der kan stilles krav om nærmere undersøgelser af oversvømmelsesrisikoen og om etablering af afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse, som forudsætning for ibrugtagen af nye bygninger og anlæg.

Lavbundsarealerne rummer desuden et potentiale i forhold til klimatilpasning, idet de lavtliggende områder naturligt kan anvendes til tilbageholdelse og forsinkelse af regnvand i forbindelse med kraftige regnskyl.

Der er en national ambition om at udtage 90.000 ha. lavbundsjord gennem projektstøtte til lodsejere. Egedal vil arbejde med at retablere vådområder til tilbageholdelse af CO_2, nitrat og fosfat indenfor de udpegede lavbundsarealer. Kommunen vil i den kommende planperiode indgå i dialog med lodsejere og motivere for/informere om muligheden om/for udtagning af lavbundsjord.

Læs mere om den statslige tilskudsordning her

Læs retningslinjer for lavbund i afsnittet natur, landskab og oplevelse.

Kortlægning af områder i risiko for oversvømmelse og erosion

Den 1. februar 2018 kom der nye krav i planloven om sikring mod oversvømmelse og erosion. Dette betyder at kommuneplanen skal indeholder en udpegning af områder med risiko for oversvømmelse. Inden for disse områder er der opmærksomhed på at sikre byggeri og anlæg mod oversvømmelser, så der ikke opstår værditab for såvel private grundejere, erhvervslivet og offentligheden.

Med de konkrete udpegninger er det blevet præciseret, hvor der skal gøres en særlig indsats med at sikre byggeri og anlæg mod potentielle oversvømmelser. Dette gælder både i forhold til fremtidig planlægning og løbende myndighedsarbejde. Ud over retningslinjerne er der også krav om generelle rammer for klimatilpasning, så det sikres at fremtidig lokalplanlægning tager højde for nødvendige tiltag.

Udpegningsgrundlag

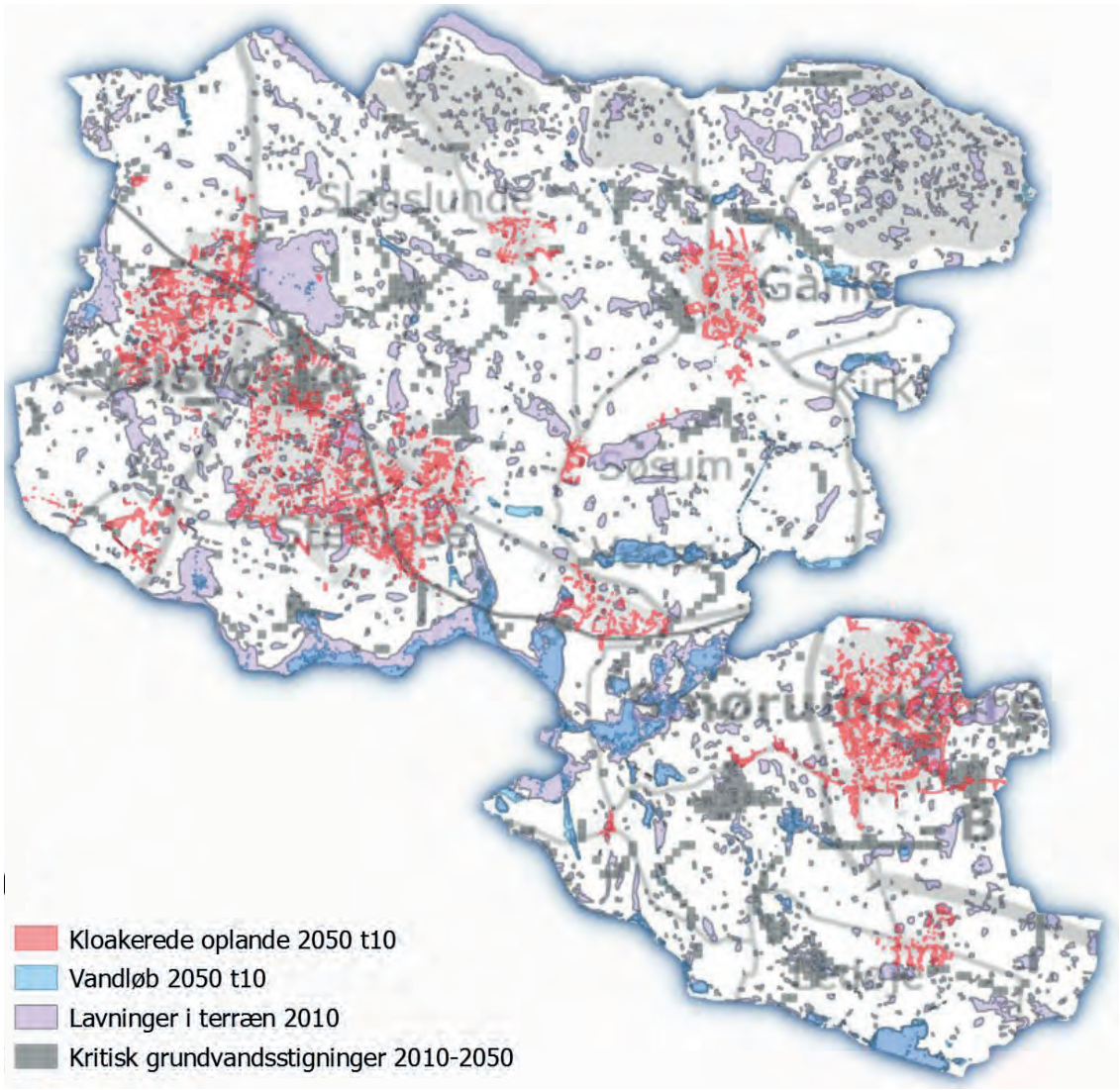
I arbejdet med Egedal kommunes "Handlingsplan for klimatilpasning" fra 2013 blev der udarbejdet en specifik og detaljeret kortlægning af områder i risiko for oversvømmelse.

Kortlægningen omfatter områder der er i risiko for oversvømmelse fra helholdsvis; kloakerede ejendomme, vandløb, grundvandsstigning samt lavninger.

Klimafremskrivning, modelmetoder og vidensniveau om terræn og grundvand er under kontinuerlig udvikling. I forbindelse med kommuneplan 2021 har Egedal Kommune genbesøgt kortlægningen fra 2013, og det er vurderet at kortlægningen fortsat danner et retvisende grundlag. Kortlægningen vurderes ligeledes at have en højere detaljeringsgrad end de landsdækkende modeller, der er tilgængelige.

Egedal kommune har ingen kyststrækninger og er ikke udsat for problematikker vedrørende erosion og materialetransport som følge af strøm- og bølgepåvirkning fra havet. Der er ikke kortlagt problemstrækninger langs vandløb i kommunen, men der arbejdes løbende med konkrete problemstrækninger.

Oversigt over områder i risiko for oversvømmelse fra kloakerede oplande, vandløb, lavninger og kritiske grundvandsstigninger.



Klimatilpasning i Stenløse By
I Stenløse By arbejder forsyningsselskabet Novafos med at undersøge mulighederne for klimatilpasning i byen og omkring Stenløse Å. Regnvandssystemet i Stenløse By er anlagt i 1950´erne og 1960´erne. Dengang ledte man bare regnvandet til nærmeste vandløb. I dag er det et krav at vandet renses og forsinkes, så vandløbet ikke lider skade og der samtidigt tages hensyn til oversvømmelsesrisici.

Projektet tager udgangspunkt i tre store udfordringer:

- at byområder langs Stenløse Å er i risiko for oversvømmelse ved kraftig regn, fordi åen ikke kan håndtere de store til ledninger af regnvandet
- at Stenløse Å påvirkes negativt af uforsinkede regnvandsudledninger i en grad så vandløbet ikke kan opfylde kravet om god økologisk tilstand i statens vandplaner
- at oversvømmelsesrisikoen i Stenløse By stiger i takt med klimaforandringerne.

Stenløse Å´s vandføring varierer voldsomt med nedbørsmængden og -intensiteten. Ved kraftige regnhændelser, kan vandføringen på kort tid forøges med en faktor 30. Der er under de typer af nedbør registreret vandstigninger i vandløbet på op mod 1,5 m i løbet af bare 45-60 minutter. Sådanne voldsomme vandstandstigninger gør det umuligt at afværge oversvømmelser gennem beredskabsindsats.
I arbejdet har Novafos afdækket flere løsningsmuligheder og der arbejdes nu videre i et hovedspor:

Ny regnvandsledning under Stenløse Å
Der arbejdes på, at etablere en regnvandsledning under Stenløse Å. Det undersøges, om det vil være muligt at placere ledningen eller delstrækninger i den i de omkringliggende vejarealer eller grønne arealer, hvilket evt. vil kræve yderligere tilladelser.

Ledningen placeres så lavt, at det er muligt at indarbejde tiltag i Stenløse Å, således at vandløbet efterfølgende kan opnå god økologisk tilstand. Syd for Stenløse by etableres forsinkelsesbassin som et rekreativt område med en sø. Bassinet skal rense og tilbageholde regnvand fra Stenløse By før vandets ledes videre til Værebro å.

Miljø og tekniske anlæg

Kommuneplanen udlægger areal til lokale anlæg for drikkevand, energi, spildevand samt genbrugspladser.

Der reserveres desuden plads til større tekniske anlæg i kommunen, så der sikres mulighed for forsyning med gas og el.

Kommuneplanen skal samtidig sikre at konflikter mellem støjfølsomme anvendelser og støjende anvendelser begrænses.

Indhold i dette kapitel:

- Tekniske anlæg
- Støj
- Støjende friluftsanlæg

Tekniske anlæg

Ledning til transmission af gas
I Egedal ligger den nord-syd gående hovedledning til transmission af naturgas i transportkorridoren, der ligger i den østlige del af kommunen. En del af hovedledningen påtænkes flyttet lidt mod vest for at gøre plads til byudvikling omkring Kildedal Station. Anlægsarbejdet forventes at ske i 2023.

Omkring alle ledninger til transmission af gas er der tinglyst en zone på 2 x 20 meter, indenfor hvilken der ikke må opføres bygninger til ophold for mennesker. Der er desuden en observationszone (class-location zone) på 2 x 200 meter omkring ledningerne. I forbindelse med planlægning og bl.a. landzoneadministration skal der tages særlige hensyn til trykledningens nærhed. Energistyrelsen er påtaleberettiget over for lokalplanforslag, som berører sikkerhedszonen.

Se mere på www.energinet.dk.

Højspændingsledninger
I Egedal er der fire gennemgående højspændingsledninger i form af to luftledninger og to jordkabler. Energinet.dk har det samlede ansvar for nettets udbygning og anvendelse, og har igangsat en landsdækkende plan med renovering og kabellægning. Dette sker for at sikre nettets stabilitet ved øgede mængder vindenergi samt for at fjerne de skæmmende luftledninger.

Planen omfatter ikke de to 400 kV luftledninger, der flere steder passerer ganske tæt forbi kommunens bysamfund. Kommunalbestyrelsen vil arbejde for, at også 400 kV nettet i Egedal Kommune bliver omfattet af kabellægning, på grund af placeringen tæt på bymæssig bebyggelse samt de store landskabelige interesser i kommunen.

Hove Transformerstation
Som følge af Folketingets energiforlig skal der opføres flere store havvindmølleparker i Danmark, blandt andet i Kattegat nord for Hesselø. Strømmen fra Hesselø havvindmøllepark skal distribueres via Hove Transformerstation, som derfor skal udvides til cirka tredobbelt størrelse. Udvidelsen forudsætter ændring af Fingerplanen og kræver derfor landsplandirektiv. Staten forventes i løbet af 2021–2022 at udarbejde landsplandirektiv og give VVM-tilladelse til projektet. Egedal Kommune vil i dialog med Staten arbejde for, at anlæggets sikkerhed optimeres og dets visuelle og miljømæssige påvirkning af området minimeres.

Telemaster
I den kommende planperiode vil Egedal udarbejde en masteplan, hvor der udpeges arealer til placering af mobilmaster i det åbne land baseret på dækningsgrad og hensynstagen til beskyttelsesinteresser.

Retningslinjer

2.11.1
Der kan ikke etableres affaldsforbrændingsanlæg eller større affaldsbehandlings- eller deponeringsanlæg i kommunen.

2.11.2
Der må kun etableres anlæg til modtagelse, omlastning, behandling eller deponering af affald og forurenet jord i områder, hvor der ikke kan opstå konflikt med andre væsentlige plan- og beskyttelsesinteresser.

2.11.3
Der må ikke placeres høje genstande som vindmøller, antenner, skorstene mv. nærmere end genstandens fulde højde fra respektafstanden.

2.11.4
Der må ikke placeres høje genstande som vindmøller, antenner, lysmaster mv. nærmere end 50 meter fra respektafstanden til jordkablerne.

2.11.5
Der må ikke planlægges eller etableres ny bebyggelse eller ændres på arealanvendelsen i en 200 meter bred sikkerhedszone på begge sider af gastransmissionsledningen før Arbejdstilsynet eller Energinet.dk har udtalt sig om sikkerheden.

Vandværker og renseanlæg
Forsyning med drikkevand til byerne sker fra i alt 13 forbrugerejede vandforsyninger og fra i alt 14 fysiske vandværker. Ejendomme som ikke er tilsluttet et vandværk, forsynes af en privatejet vandboring. Vandboringer i Egedal forsyner desuden en del af Københavnsområdet med drikkevand. Spildevand fra Egedals bysamfund håndteres på tre renseanlæg i kommunen og på Måløv Renseanlæg i Ballerup Kommune. Forsyningsområdet er dækket af sektorplaner, som sætter rammer for den konkrete planlægning af forsyningen.

Støj

Støj er uønsket lyd, som til daglig generer mange mennesker og som har en negativ indflydelse på menneskenes sundhed og velvære.

Støjbelastning kan i statistikker for sundhed ses som en direkte årsag til dårligere helbred, ligesom støj har en meget tydelig indvirkning på byområders popularitet.

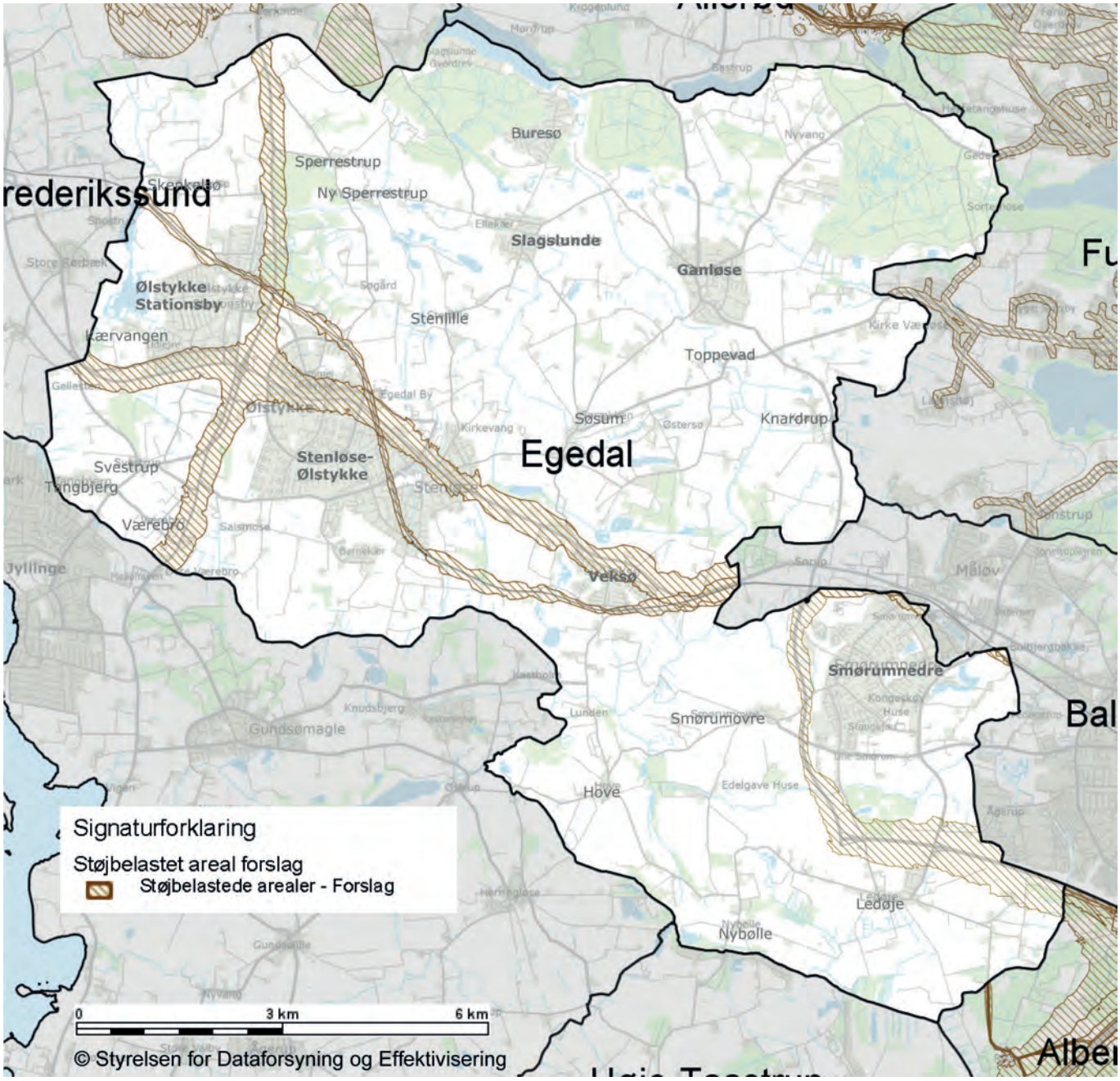
Der findes intet samlet overblik over, hvilke områder i kommunen, der er støjbelastede. Der er dog på baggrund af lovkrav udlagt støjkonsekvensområder omkring Frederikssundsvej, rute 6 og S-togsbanen

Det er vores mål:

- at den fysiske planlægning medvirker til at forebygge, at der opstår konflikter mellem støjende og støjfølsomme aktiviteter og anvendelser.

  Støjbelastede arealer må således ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre denne kan afskærmes mod støj. Ligeledes må nye støjende anlæg ikke belaste eksisterende boliger, institutioner og andre støjfølsomme anvendelser.

Retningslinjekort 2.12.



I Egedal Kommune findes tre støjende friluftsanlæg i form af skydebaner. Skydebanerne ligger i områder, der er omfattet af andre plan- og beskyttelsesinteresser, hvorfor de ikke kan udvides. Nye støjende friluftsanlæg kan kun etableres i et område syd for Ølstykke, som er udlagt til dette formål. Ved placering af nye anlæg i området skal det sikres, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Kommuneplanen åbner mulighed for byudvikling og fortætning i flere støjbelastede områder, bl.a. langs Frederikssundsvej i Stenløse og langs den nye Tværvej ved Smørum. I forbindelse med lokalplanlægning indenfor områderne skal der stilles krav for at sikre, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Støjsikring kan ske på flere måder, ved dæmpning af støjen ved kilden, afstandszonering, afskærmning eller facadeisolering. Afskærmning med støjvolde eller støjskærme har en væsentlig betydning for et områdes udseende, og kommuneplanen fastlægger derfor retningslinjer, der har til hensigt at sikre, at eventuel støjafskærmning indpasses harmonisk i forhold til områdets karakter.

Miljøstyrelsen har udarbejdet vejledende grænseværdier for støj fra forskellige typer støjende anlæg. Ved ny lokalplanlægning, miljøgodkendelser og lignende afgørelser skal det sikres, at de vejledende støjgrænser overholdes.

Se Vejdirektoratets Støjhandlingsplan 2018-2023.

Se BaneDanmarks Støjhandlingsplan.

Se Miljøstyrelsen støjvejledninger.

Retningslinjer

2.12.1
Ved udlæg af nye arealer til støjfølsom anvendelse, skal der foretages en vurdering af støj fra virksomheder, veje, jernbaner og andre støjende anlæg og det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i planområdet.

2.12.2
Lokalplaner, der åbner mulighed for placering af boliger og anden støjfølsom anvendelse inden for støjbelastede områder, skal indeholde bestemmelser om etablering af støjdæmpende foranstaltninger til sikring af, at støjen ikke overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

I de situationer, hvor bebyggelsen sker som huludfyldning i eksisterende by, således at miljøstyrelsens "lempede støjkrav" finder anvendelse, skal der i lokalplanen redegøres for placeringen af de primære udendørs opholdsarealer og for, hvorledes det sikres, at de vejledende støjgrænser er opfyldt på disse samt på mindst én facade, således at hver bolig har mindst én "stillefacade". Der skal desuden redegøres for, hvorledes det sikres, at bygningsreglementets støjgrænser for indendørs opholdsarealer kan opfyldes.

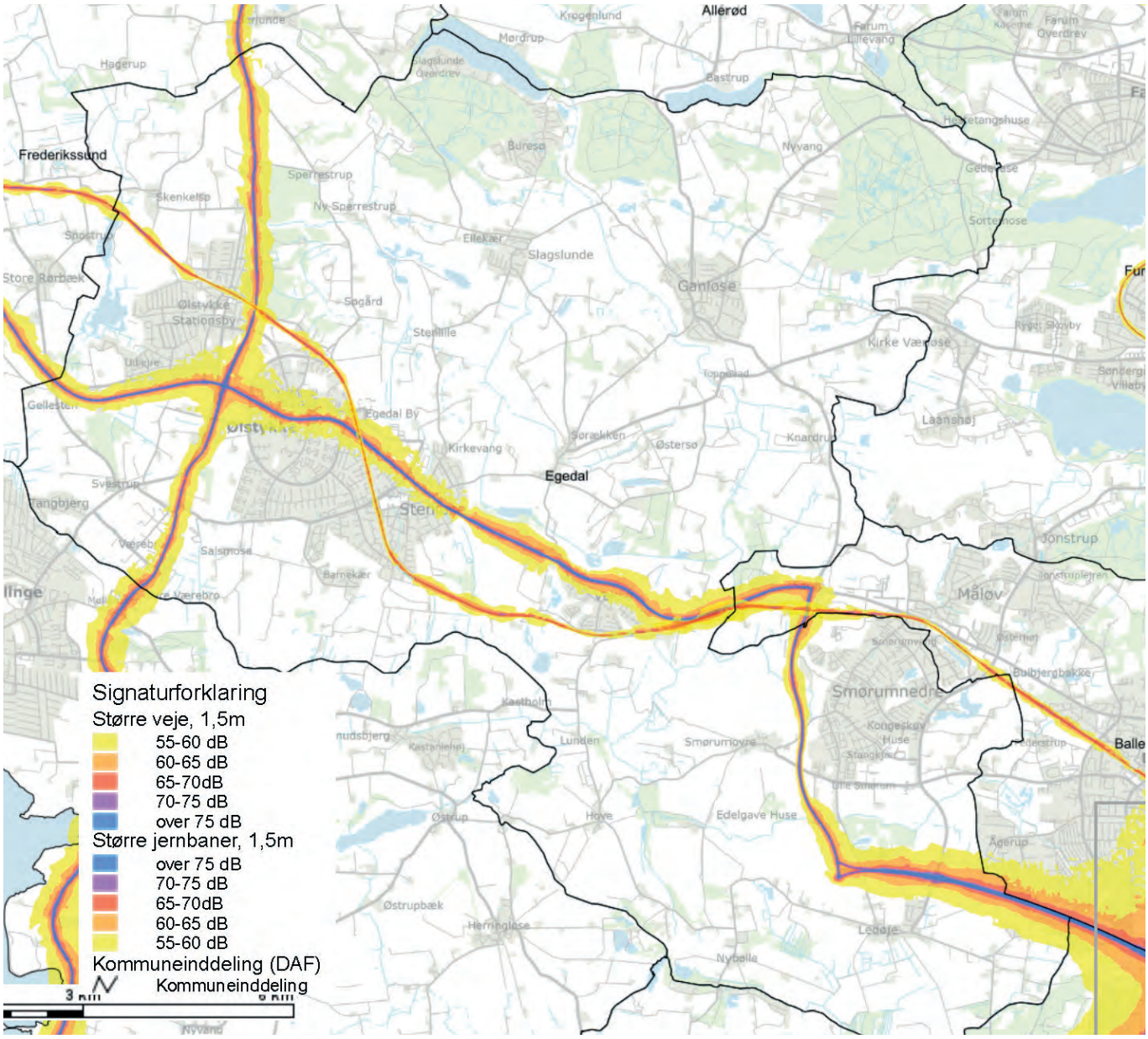
2.12.3
Når der i lokalplaner stilles krav om støjafskærmende foranstaltninger, skal der redegøres for, hvilken type afskærmning der må etableres.

2.12.4
Støjafskærmning skal søges tilpasset til områdets karakter. I tæt by skal støjafskærmning som udgangspunkt ske i bebyggelsens facader, i parcelhusområder som støjskærm placeret bag hæk eller begrønnet hegn og i mere åbne områder som landskabeligt bearbejdede terrænformationer (diger/ volde).

2.12.5
Virksomheder og støjende anlæg kan kun etableres, udvides eller ændres, hvis det er sandsynliggjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra anlæggene kan overholdes i forhold til eksisterende eller planlagt støjfølsom anvendelse.

2.12.6
Indenfor støjkonsekvensområderne, som er vist på retningslinjekort 2.12 må der ikke planlægges for ny støjfølsom anvendelse, med mindre planen samtidigt fastlægger bestemmelser om foranstaltninger til sikring af, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer i området kan overholdes.

Kort med Miljøstyrelsens støjkortlægning



Støjende friluftsanlæg

Støjende friluftsanlæg kan være skydebaner, motocross- og gokartbaner eller lignende.

Der er tre skydebaner, som ligger henholdsvis vest for Ganløse, sydvest for Veksø og ved Stenløse renseanlæg i Egedal. Der er meddelt miljøgodkendelse til skydebanerne, men der vil som udgangspunkt ikke blive givet tilladelse til udvidelse hverken areal- eller aktivitetsmæssigt, idet områderne ligger uhensigtsmæssigt i forhold til naturmæssige og landskabelige interesser.

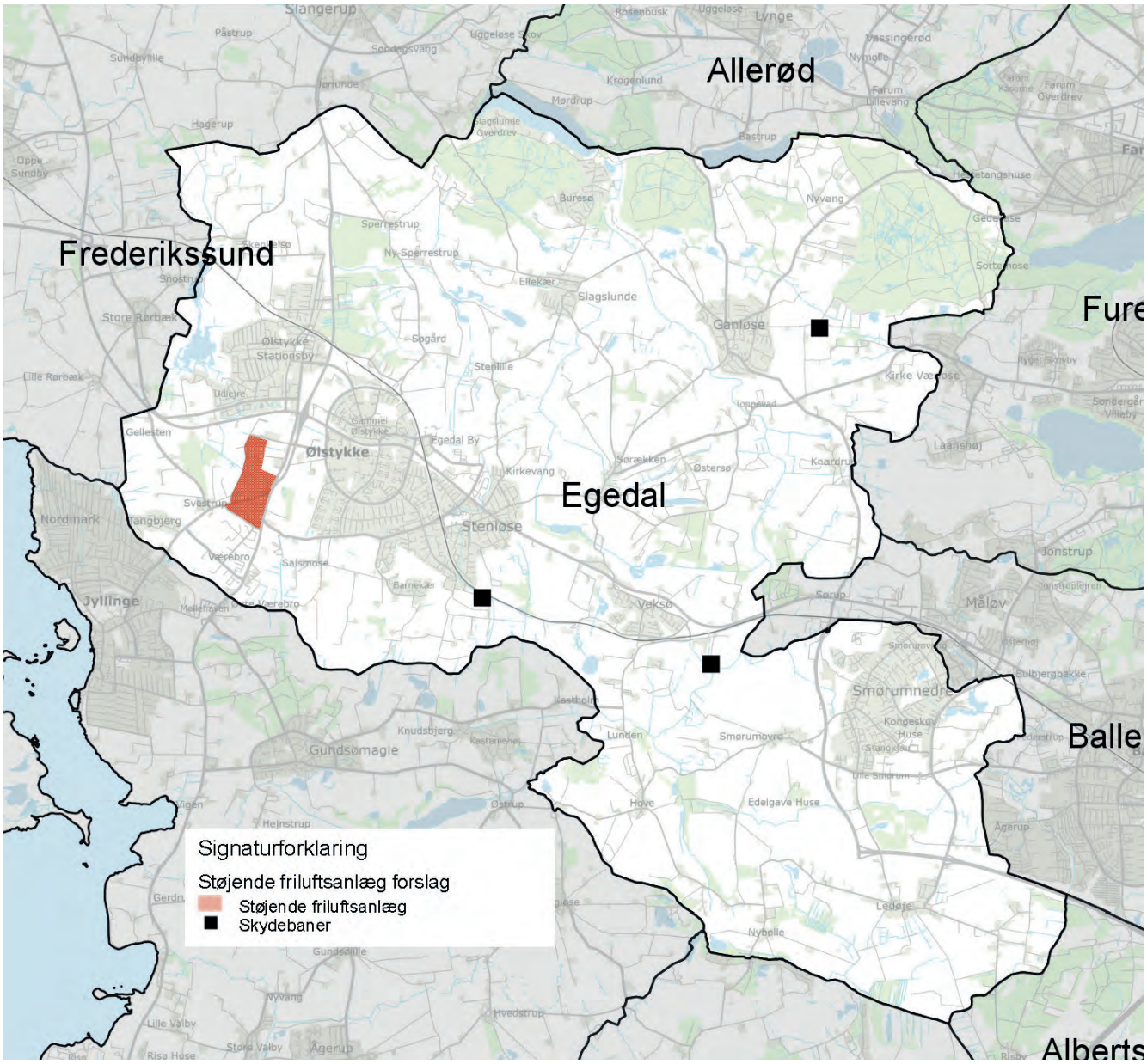
Nye støjende friluftsaktiviteter må som udgangspunkt kun etableres indenfor et afgrænset område syd for Ølstykke Stationsby. Dog kan der efter en individuel vurdering gives tilladelse til placering indenfor andre områder, hvis områderne i forvejen er støjbelastede.

Retningslinjer

2.13.1
Støjende friluftsanlæg må kun placeres indenfor området som vist på retningslinjekort 2.13. Dog kan støjende friluftsanlæg efter en konkret vurdering også placeres indenfor eksisterende støjbelastede områder f.eks. langs større veje og jernbane, når det ikke strider mod plan- eller beskyttelsesinteresser.

2.13.2
De eksisterende tre skydebaner kan ikke udvides, hverken hvad angår areal eller aktivitetsniveau.

Retningslinjekort 2.13



NATUR, LANDSKAB OG OPLEVELSE

Egedal har en mangfoldig natur med skove, søer, moser, ådale og åbne enge og et storslået landskab som kommunen og borgerne sammen udvikler, beskytter og benytter.

Egedals unikke og varierede natur og landskab giver rige muligheder for bevægelse og aktivitet, oplevelser, sundhed og styrker den gode hverdag i Egedal.

Målet er, at det åbne land både beskyttes og benyttes, så vi udnytter nærheden til naturen og bruger dens potentialer som oplevelses- og bevægelsesmiljø, samtidig med at vi værner om de landskabelige, kulturelle og naturmæssige værdier.

To overordnede pejlemærker, sætter retningen og danner rammen for den fremtidige anvendelse, aktivitet og oplevelse i naturen og det åbne land:

Vi bruger naturen i hverdagen

I Egedal har vi en ambition om, at skabe verden bedste hverdag, og her spiller natur, landskab og oplevelser en central rolle. Naturen forbinder byen med det omgivende landskab. Det er her, vi dyrker motion, det er her vi bevæger os hen, når vi har brug for at klare tankerne, og når vi prioriterer kvalitetstid med familie og venner. Det er her, vi kan lære og lege. Og det er her vi kan søge fælles oplevelser, der understøtter en god hverdag og vores personlige velfærd. For at understøtte borgernes adgang til naturen, oplevelser i naturen og naturen i velfærden arbejdes der med en række indsatsområder.

Læs mere i afsnittet oplevelse, aktivitet og formidling.

Vi skal værne om vores natur, kultur og landskabsværdier samtidig med, at vi sikrer balance i arealanvendelsen

I Egedal arbejder vi for, at der skal være balance mellem beskyttelse og benyttelse i det åbne land. Vores planlægning skal sætte en tydelig ramme for forvaltning og administration af det åbne land, så vi sikrer beskyttelsen af de naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske værdier samtidig med, at der er plads til den rekreative og jordbrugsmæssige anvendelse af det åbne land.

De udpegede arealreservationer og beskyttelsesinteresser, danner grundlaget for kommunens forvaltning og administration i det åbne land.

Læs mere i afsnittet bevaringsværdi og arealreservationer.

Vi bruger naturen i hverdagen

I Egedal har vi en ambition om, at skabe verden bedste hverdag, og her spiller natur, landskab og oplevelser en central rolle.

Naturen forbinder byen med det omgivende landskab. Det er her, vi dyrker motion, det er her vi bevæger os hen, når vi har brug for at klare tankerne, og når vi prioriterer kvalitetstid med familie og venner. Det er her, vi kan lære og lege. Og det er her vi kan søge fælles oplevelser, der understøtter en god hverdag og vores personlige velfærd. For at understøtte borgernes adgang til naturen, oplevelser i naturen og naturen i velfærden arbejdes der med en række indsatsområder.

Indhold i dette kapitel:

- Naturen som medspiller i velfærdsopgaven
- Naturen som arena for kultur- og fritidsliv
- Naturen som udendørs læringsrum
- Naturen som rum for oplevelser og kunst

Naturen som medspiller i velfærdsopgaven

Vi ønsker at bruge den lokale natur aktivt på velfærdsområderne ved blandt andet at udvikle tilbud indenfor genoptræning, demensindsatser og ungeindsatser med fokus på natur. Vi vil derfor etablere naturstøttepunkter, der kan bruges til genoptræning, mental træning, afslapning og meget mere.

Der arbejdes aktivt med inkludering af natur og landskabsoplevelser i en række kommunale tilbud som for eksempel på ældreområdet med projekt 'Cykling uden alder' – hvor frivillige på Rickshaw-cykler cykler på tur med beboere fra plejecentrene og bibliotekstilbud om guidet fælleslæsning i og om naturen for borgere over 65 år.

I Sperrestrup Skov ved Skenkelsø Mølle rykkes flere af sundhedscenterets livsstils-og trivselshold ud, så man kan bruge naturen som 'et fælles tredje'. Når tilbuddene tages ud i naturen, gør man det nemmere for borgeren selv at fortsætte træning i naturen efterfølgende, på egen hånd eller sammen med andre. Læs mere her.

Derudover arbejdes der på et projekt, hvor naturen er rammen for skabelse af flere meningsfulde fællesskaber og fritidstilbud for ensomme og sårbare. I naturen, 'mødes vi et sted, hvor vi alle har lige meget ret til at være', og det er vigtigt, når man skal ind i nye fællesskaber. Læs mere om fællesskabsindsatsen her.

Fremadrettet vil vi indarbejde endnu mere natur i velfærdsområderne, ved at skabe tilbud på tværs, for eksempel projekter inspireret af konceptet 'natur på recept' og sansehaver, der kan understøtte beskæftigelsesindsatsen såvel som indsatser for udsatte børn og unge.

Naturen som arena for kultur- og fritidsliv

På kultur- og fritidsområdet er der udarbejdet en 10-årig udviklingsplan for faciliteterne til kultur- og fritidsliv.

Her er naturen særlig fremhævet som et af tre grundlæggende principper for den videre udvikling, hvor vi har øget fokus på naturen som arena for kultur- og fritidsliv med udvikling af trailcentre og udbygning af stier og aktivitetsruter til gavn for alle borgere.

Udviklingsplanen indeholder konkrete forslag til, hvordan netværket af ruter og stier i Egedal kan udbygges, således at det binder byområder, idrætscentre og naturen sammen for at understøtte kultur, oplevelser, læring, sport, idræt og bevægelse i naturen. Samt at der fremadrettet udvikles en række trailcentre og mindre pitstops, som kan danne base for idræt, kultur, bevægelse og fritid i naturen.

Læs mere i udviklingsplan for kultur og fritidsfaciliteter i Egdal Kommune

Naturen som udendørs læringsrum

Egedal er en bosætningskommune med let adgang til naturen og et alsidigt familieliv, derfor er fokus på børns adgang til oplevelser og læring i naturen også nærliggende.

På dagtilbuds- såvel som skoleområdet arbejdes der derfor aktivt med udviklingen af læringsrum, der kan invitere børn og unge ud i naturen og samtidig invitere naturen indenfor i det sunde og udviklende børneliv.

Vi søger derfor via Åben Skole-samarbejdet at udvikle leg- og læringstilbud, der motiverer til udeskole samt inddragelse af nærmiljø og natur i undervisningen. Åben Skole-aktiviteterne koblet til Egedals natur og landskaber er både relevante for skolernes naturvidenskabelige fag og for idræt, dansk, matematik mv.

Der arbejdes på etablering af et naturcenter som udgangspunkt for endnu mere naturskole, ligesom der udvikles projekter, hvor shelters, bålhytter og skolehaver vil motivere til endnu mere leg og læring i og om naturen.

Samtidig ønsker vi at oparbejde en højere grad af læring i naturen for alle kommunens borgere ved blandt andet at sikre let adgang til formidling og naturvejledning på stier og ruter samt i Naturpark Mølleåen.

Læs mere om åben skole aktiviteter.

Læs nyhed om shelters og bålhytter på vej til børn og lokalsamfund.

Naturen som rum for oplevelser og kunst

I Egedal er der masser af oplevelser i det åbne land: Man kan følge i historiens spor, gå på jagt efter sjældne orkideer og særlige naturtyper, nyde udsigten over de storslåede landskaber eller se og opleve kunst i naturen.

Kunst i natur, landskab og åbne rum er et tema i kommunens Kunststrategi, fordi natur og landskab danner en fantastisk ramme for nogle typer af kunst. Kunst giver borgere, institutioner og virksomheder anledning til at opdage og bruge pladser, naturområder, parker og stistrækninger på en ny måde.

Kunst integreret i respekt og harmoni med Egedals unikke og varierede natur, landskab og åbne rum, inviterer til ro, fordybelse og refleksion samtidig med at der er mulighed for at se og opleve Egedals særegne, naturattraktioner og kulturperler.
Læs mere i Kunststrategi for Egedal Kommune.
Læs mere om Kunstrådets arbejde og se kort over kunstværker.

Stier og ruter
Egedal har et veludbygget stisystem af forskellige typer stier og mindre veje, der tilsammen udgør et sammenhængende net. Som inspiration er der lavet ruteforslag, som er opdelt i tre kategorier med fokus på hvert deres formål - oplevelse, transport og motion.

Oplevelsen skaber adgang til naturskønne områder og smukke landskaber med hver deres historie og fortælleværdi. Oplevelsen bevæger sig gennem landsbymiljøerne med kirker og gadekær, ud i det åbne land gennem skove, langs søer og moseområder og forbi fortidsminder og udsigtspunkter.

Transporten skaber hurtige forbindelser for cyklister og fodgængere og er den lige, nemme vej mellem funktionelle knudepunkter. Transporten binder kommunens byer sammen og er effektive og hurtige ruter, der skaber et attraktivt alternativ til bilen, så det er nemt at komme omkring til fods og på cykel.

Motionen skaber forbindelser i byerne og ud i det åbne land og de bynære reakreative arealer, så der er mulighed for bevægelse, idræt og motion. Ruterne i Motionen har varierende længde og udfordring til både cykel, gang og løb, for at opfordre til forskellige bevægelsesformer, der skaber velvære og livskvalitet.
Se kort over stier og ruter.

Se stikortet her.

Natur- kultur, landskabs og kunstperler

For at få formidlet nogle af de største natur-, kultur- og landskabsoplevelser i Egedal er der udpeget natur, landskabs, kultur, og kunstperler.

Naturperler
Egedal har udpeget 11 naturperler, som er særligt interessante, og hvor der er muligt at opleve den mangfoldige natur i Egedal. Naturperlerne skal være med til at fremme borgernes adgang til naturen, så de selv kan opleve, nyde og udforske den.

Se og læs om de 11 naturperler: Balsmosen, Brøns Mose, Farum Sortemose, Klevads Mose, Langåsen, Porsemosen, Skenkelsø Sø, Krogenlund Mose, Storesø Lyngen, Tysmosen og Tungegårdsgrøften.

Landskabsperler
I Egedal kan man opleve 6 forskellige karakteristiske landskabstyper, og der er udpeget udsigtspunkter hvorfra man har udsigt over områderne.

Se og læs om landskabsperlerne: Ganløse Skov- og Sølandskab, Ganløse Tunneldalslandskab, Stenløse-Ølstykke Morænelandskab, Skenkelsø Sø og Hagerup Sø, Værebro Ådal og Ledøje-Smørum Morænelandskab.

Kulturperler
Egedal har udpeget 13 kulturperler, der fortæller om den historiske udvikling fra oldtiden, over middelalderen til nyere tid.

Se og læs om kulturperlerne: Stuehøj, Kong Svends Høj og Panoptikon, Pastor Møhls Høj og Maglehøj, Veksøhjelmene, Ledøje Kirke, Knardrup Kloster, Ganløse Landsby med Forte, Smørumovre/Smørum Gl. Skole, Edelgave, Skenkelsø Mølle, Ganløse Motorbane, Svenske Stenen og arrangementet Svenske Slaget og arkitekturruten i Stenløse.

Kunstperler
Der er mere end 30 offentligt tilgængelige kunstværker rundt om i Egedal Kommune, som inviterer borgere og gæster til at opleve natur og by.

Værkerne er spredt geografisk og genremæssigt fra farverige malerier på oversete steder såsom på en gavl i Smørum og trappen i Egedal Centret, til landart i naturområderne ved Buresø, Ganløse Eged og Bastrup Sø, til lysende skulpturer langs SuperZOOkelstien ved Veksø og Stenløse og til stenskulpturer i Egedal Syd og rundkørslen i Smørum.

Læs mere om udvalgte kunstperler her og se kortet over alle kommunens værker her.

Balsmosen

Der er gode muligheder for at gå en tur i Balsmose.
Foto: Egedal Kommune

Man kan være heldig at se mange fuglearter i mosen. Her ses en gråstrubet lappedykker.
Foto: Torben Andersen

Balsmosen er et grønt åndehul midt i Smørum. Kommunen og borgerne plejer naturen og beskærer tagrør og pilebuske, så vandspejlet på søen på udvalgte steder kan opleves fra søbredden. I Balsmosen finder du arealer, hvor græsses kun slåes én gang årligt. Det uslåede område giver plads til en lang række insekter, herunder sommerfugle.

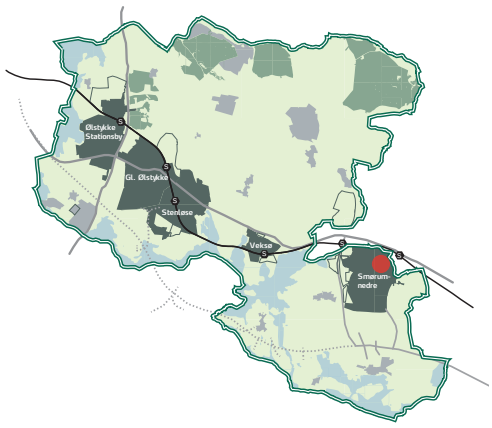
Der er stier og bænke omkring søen, og ruten rundt om søen er en gåtur på ca. 1,2 km.

Tidligere har mosen været anvendt til tørvegravning, hvilklet efterlod en klarvandet sø med mange dyr og planter. I 1970'erne blev området omkring bebygget, og Balsmosen blev et yndet bynært naturområde.

Søen er hjemsted for mange fuglearter såsom svaner, fiskehejrer, blishøns, lappedykkere og gråænder. Nogle gør kort ophold ved søen, når de er på træk gennem Danmark forår og efterår, mens andre lever omkring søen året rundt.

Der er også meget liv i søen. Her lever forskellige fisk såsom skalle, rudskalle, karusse, suder, regnløje, aborre og gedde - alle typiske arter for søer.

Som noget helt særligt findes der også krebs i søen. Krebsen er nataktiv og gemmer sig om dagen mellem trærødder, under sten eller i huler, som udgraves i søbrinken. Den lever af små frøer, orme, fisk, snegle og insektlarver. Du må gerne fiske i søen fra søbredden, men fuglene må ikke fodres, da fodring ødelægger søens naturlige balance. Søens fugle finder selv mad i søen og de grønne områder.



Brøns Mose

Udsigt fra kanten af Veksø udover Brøns Mose.
Foto: Egedal Kommune

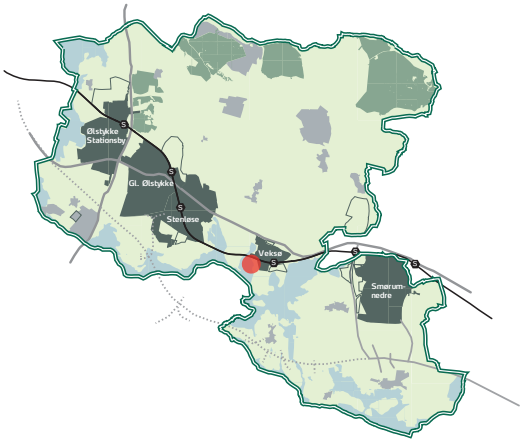
Får afgræsser engen, som en del af naturplejen.
Foto: Egedal Kommune

Brøns Mose ligger i dalen vest for Veksø. Der er en fantastisk udsigt over naturområdet fra byen. Det er stier til området både fra Veksø og fra markvejen mod vest. Det er tilladt at gå ind over engen og ned til mosen, også selv om der er græssende får - bare husk at tage hunden i snor.

Området er et yndet naturområde for byboerne. Om vinteren anlægges skøjtebane og man kan kælke på skråningerne. Der bliver desuden fisket fra tangerne i mosen, hvilket er tilladt.

Området omkring Brøns Mose består af overdrev, mose og sø. Overdrev kan typisk findes på tørre, lysåbne skråninger, hvor det stejle terræn har betydet, at arealet ikke har kunnet omlægges til marker. Oprindeligt blev overdrev brugt som græsningsområder, og de mest værdifulde overdrev har en lang historie bag sig. I Egedal findes ikke mange overdrev, da jordene her generelt er gode at opdyrke og rige på ler.

På overdrevet findes en række karakteristiske planter, som eksempelvis Vild Hør, Mark-krageklo og Almindelig Agermåne. For at forhindre, at overdrevet vokser til med buske og træer, skal det holdes lysåbent. Det er derfor nødvendigt at udføre naturpleje, og i Brøns Mose anvendes afgræsning med får.



Farum Sortemose

Udsigt udover mosen og en del af sumpskoven.
Foto: Egedal kommune

Isfuglen er en af de sjældne fugle i området.
Foto: Heino Hansen

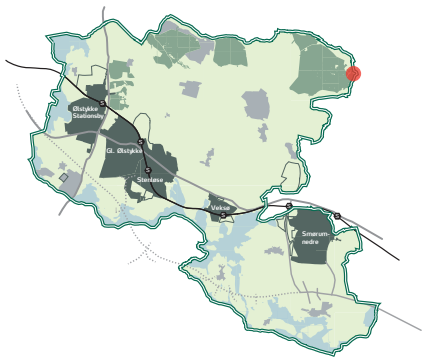
Farum Sortemose kaldes moseområdet lige vest for Farum Sø på kommunegrænsen mellem Egedal og Furesø. Du kan færdes i Farum Sortemose på de afmærkede stier. Der er stiforbindelse videre til Farum Søsti og til Mølleåstien.

Mølleåen, som løber gennem området, forbinder fire store søer: Bastrup Sø, Farum Sø, Furesø og Lyngby Sø på sin vej til Øresund.

Farum Sortemose rummer natur af særlig høj værdi. Her kan man opleve sumpskov og en hel særlig naturtype: rigkær. Rigkær er en naturtype, der består af moser og enge med vandmættet jordbund med kalkholdigt grundvand. Hvor engen afgræsses eller slås, er vegetationen åben og lavtvoksende med små arter af star og mosser. Hvis der ikke slås eller græsses, bliver det mere højtvoksende og tilgroet, så det efterhånden ændres til krat eller sumpskov.

Nogle af de særlige arter du kan være heldig at se i Farum Sortemose, er rovfuglen rørhøg og den sjældne plante tørve-viol, som kun findes få steder i Danmark. Derudover kan du, hvis du er heldig, opleve sjældne fugle som plettet rørvagtel, isfugl og sortspætte.

Området er et særligt beskyttet ved at være udpeget som internationalt habitatområde og fuglebeskyttelsesområde, Natura 2000. Området er også beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.



Klevadsmose

Græssende højlandskvæg på Klevads Mose er en del af naturplejen Klevads Mose.
Foto: Egedal Kommune

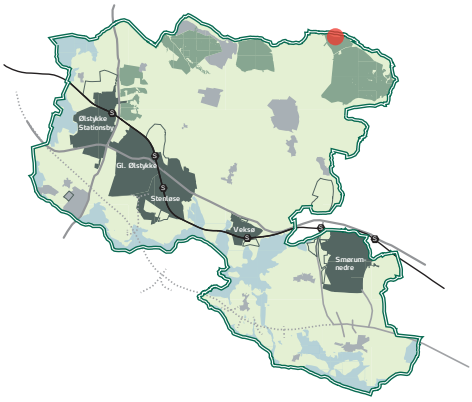
Den sjældne engperlemorsommerfugl, som findes i Klevads Mose.
Foto: Finn Krone

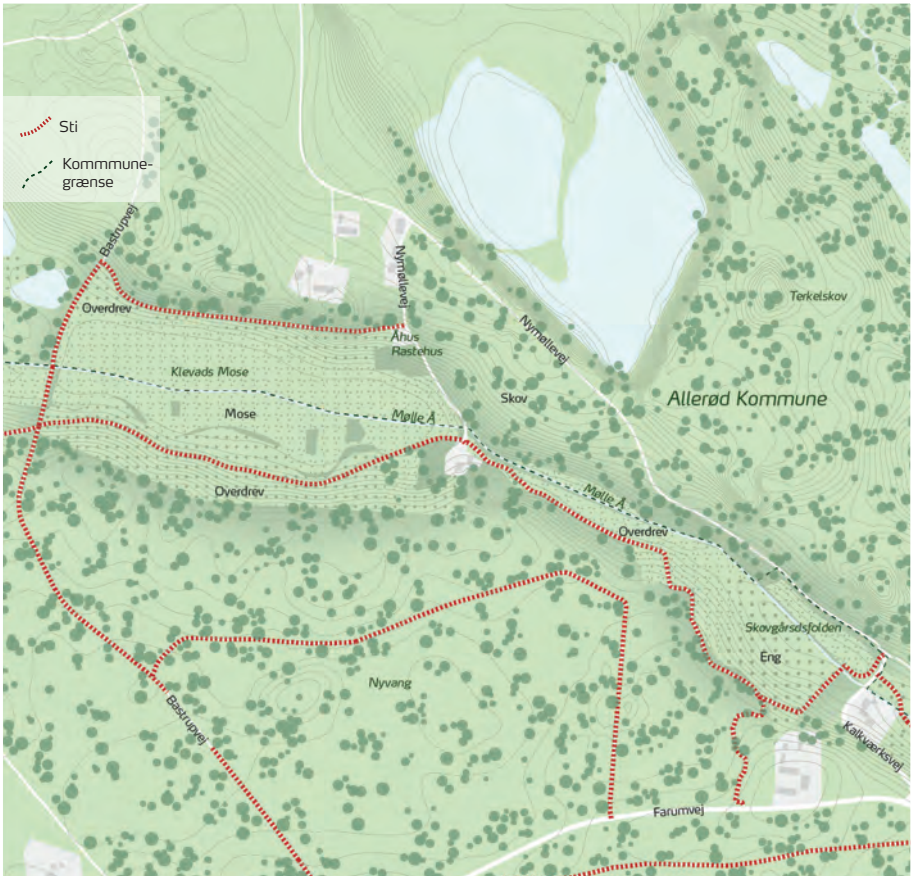
Landskabet ved Klevads Mose er en ådal, som i 2009 blev ryddet for træer, og den oprindelige ådal blev genskabt. Ådalen rummer både rigkær og overdrev, og dette giver et spændende og varieret dyre- og planteliv. Overdrev findes typisk på tørre, lysåbne skråninger, hvor det stejle terræn har betydet, at arealet ikke er omlagt til marker. For at ådalen ikke skal gro til med træer igen, afgræsses området med kreaturer.

Der er et rastehus ved Klevads Enge, hvor der er bænke. Her kan man sidde og nyde den smukke udsigt. Der er flere stisystemer i området, både i skovene Ganløse Egede og Ganløse Ore, samt stier, der løber mellem Buresø og Furesø – og her ligger Klevads Mose og Skovgårdsfolden på vejen.

Området rummer mange sjældne dyr og planter. Af spændende planter i Klevads Mose findes orkidéerne Maj-gøgeurt og Skov-gøgelilje, samt halvgræsset Gul star, der er meget sjælden. Alle orkidéer i Danmark er fredede, så du må ikke plukke, opgrave eller beskadige blomsten. I området findes også den sjældne engperlemorsommerfugl, hvis larver lever på planten mjødurt. Som plantens navnet antyder, har den været anvendt som smagsgiver i mjød og andre drikke. I juni og juli kan man med lidt held se den sjældne sommerfugl.

Naturstyrelsen ejer og plejer området.





Langåsen

Udsigt udover åsen

Foto: Hans Jørgen Riis. Sanglærke

Der er et helt unikt landskab af langstrakte bakker og tunneldale mellem Slagslunde og Ganløse, som er skabt af isens kræfter under istiden. Området består af flere naturområder med karakteristiske naturtyper: overdrev, enge, moser og søer.

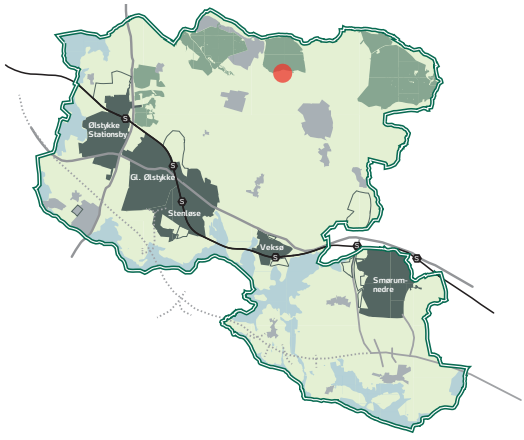
Overdrev er lysåbne områder med mange skyggefølsomme og ofte sjældne planter. Den største trussel mod overdrevene er tilgroning, hvorfor der på overdrevene i Langåsen anvendes får og kreaturer i naturplejen.

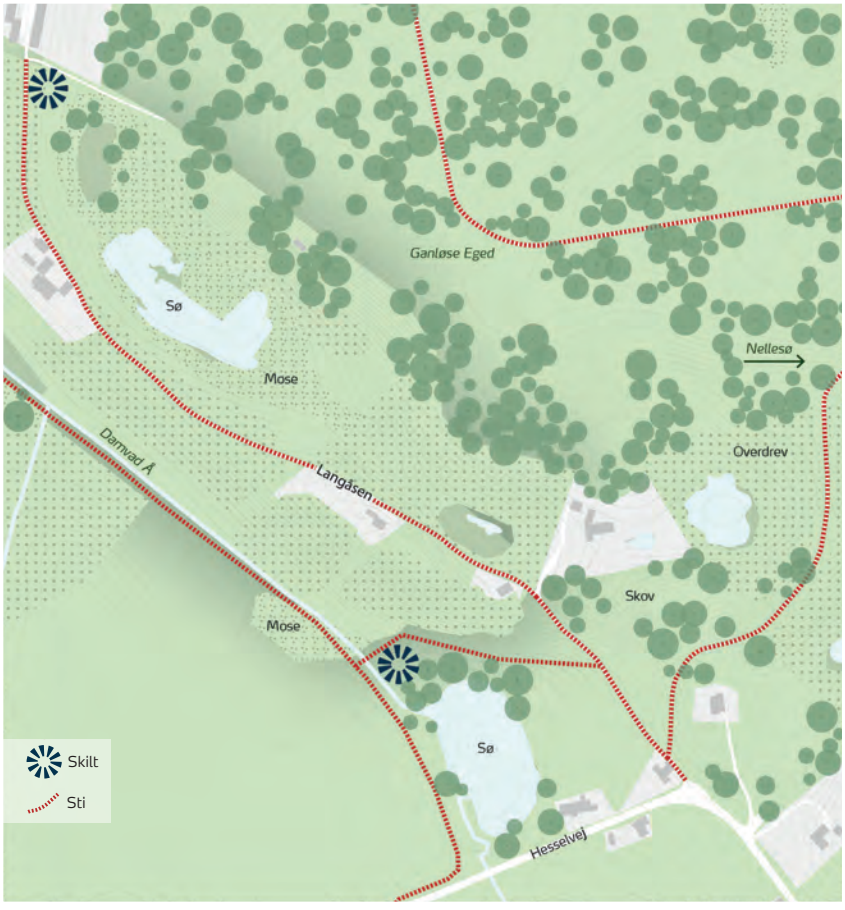
Du kan komme til området af naturstier fra Ganløse Eged eller fra Damvad Å og følge markvejen langs åsen. Hvis du ankommer af stien fra Ganløse Eged, går du af den gamle hulvej og kommer forbi en bevoksning af urørt skov med 200-300 år gamle bøgetræer, samt får kig til den smukke Nellesø.

Kombinationen af skov, krat, lysåben natur og vandområder giver gode ynglemuligheder for mange arter af fugle. På overdrevet har du eksempelvis mulighed for at se og høre sanglærken. Sanglærken er en forårsbebuder med dens karakteristiske sangflugt, hvor lærken står stille i luften på svirrende vinger med udbredt hale med en smuk og trillende sang.

Man kan se flagermus i tusmørket, og man kan være heldig at se almindelig spidsmus pile forbi på jorden.

Der findes mange forskellige dyre- og plantearter på Langåsen. I 2001 blev der alene registreret 432 plantearter, herunder 65 typiske overdrevsarter. En af de klassiske overdrevsarter er prikbladet perikon. Det er en 20-80 cm høj urt med gule blomster, der bliver blodrøde, hvis man gnider dem mellem fingrene.





Porsemosen

Udsigt udover mosen

Foto: Peter Dam. Pungmejse og dens rede

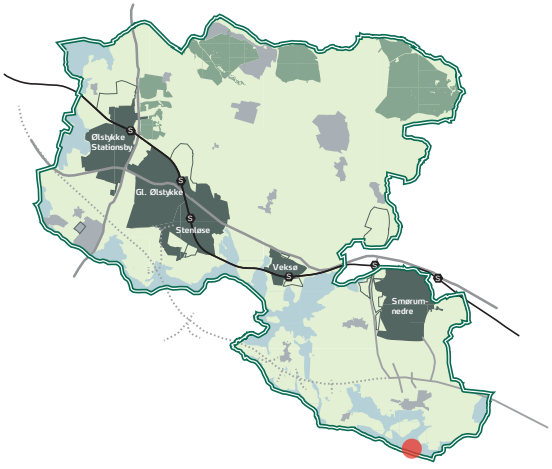
Porsemosen er et fredet naturområde syd for Ledøje Landsby. Det er den største mose i storkøbenhavn på ca. 100 ha. Fra Øbakkegård syd for Ledøje er der en storslået udsigt ud over mosen. Den nemmeste adgang til området er fra Vridsløsemagle landsby i Høje-Taastrup eller fra stierne i Vestskoven. Der er parkeringsmulighed ved Kroppedal Museum, hvorfra man kan gå ned til mosen.

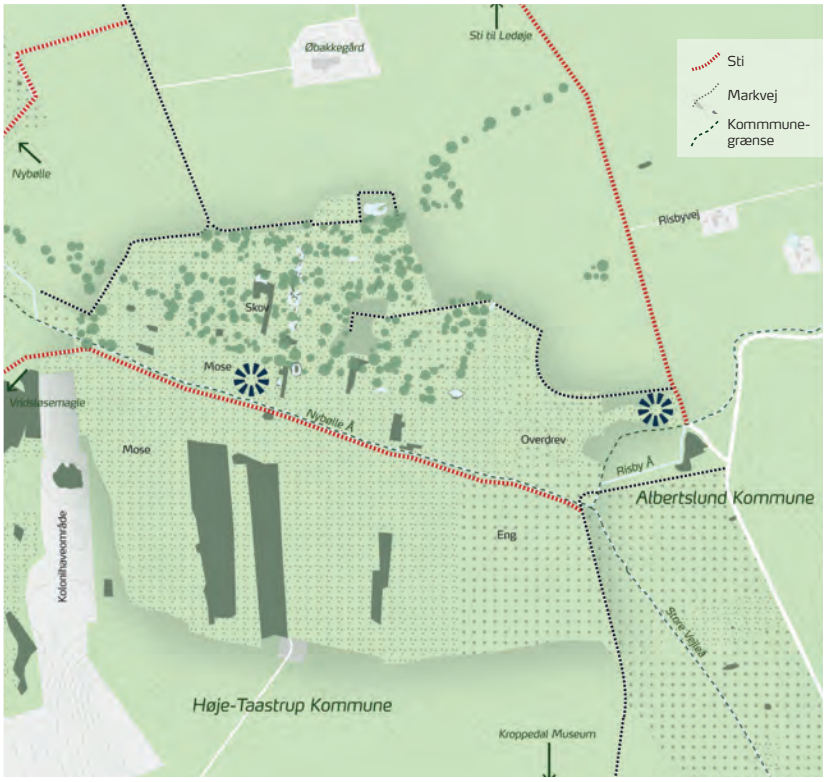
Mosens tørv har været udnyttet til brændsel gennem århundreder og har haft stor økonomisk betydning for de omkringliggende landsbyer. Mosen har navn efter planten Porse, men den findes ikke længere i området. Nybølle Å løber gennem området. Åen er oprindeligt en kanal, som blev lavet for at dræne moseområdet i forbindelse med tørvegravning.

Mosen har høj naturværdi. Her findes både fredede orkidéer og mange sjældne fuglearter som Rørhøgen, Sivsanger og græshoppesanger. Der er observeret den sjældne fugl Pungmejse, som bygger rede i små flettede "hytter", der hænger ned fra træerne. Pungmejsen har været i Porsemosen siden 1964, hvor arten indvandrede til Danmark. Den samlede danske bestand af pungmejser vurderedes i 2010 og 2011 at være på henholdsvis 11-23 og 6-16 ynglepar. På den baggrund er Porsemosen med en bestand på 2-6 par de seneste 10 år en særdeles vigtig ynglelokalitet for arten.

Der udarbejdes årligt en fuglerapport fra Porsemosen, som kan ses på kommunens hjemmeside.

Der er flere beskyttede arter i Porsemosen, heriblandt padderne spidssnudet frø og stor vandsalamander.





Skenkelsø Sø

Græssende kvæg ved Skenkelsø Sø er en del af naturplejen

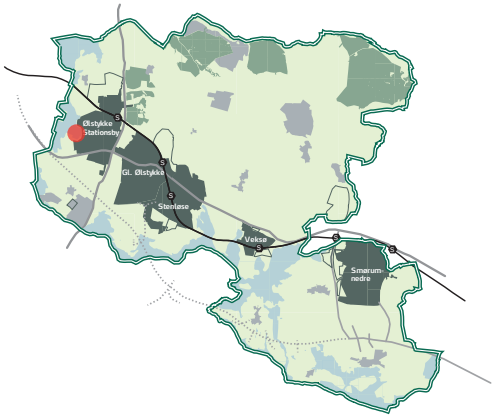
Foto: Torben Andersen. Rørdrum

Skenkelsø Sø er en stor lavvandet sø med omgivende enge og rørsump. Søen blev drænet op gennem 1950'erne, hvor området blev anvendt til landbrugsjord, men i 2010 blev søen naturgenoprettet. Området ligger tæt ved Ølstykke By, og der er flere stiadgange til området. Fra nord, ved den nye supercykelrute, er der en fantastisk udsigt over området.

Nogle af arealerne ved Skenkelsø Sø er ejet af private lodsejere, så det er ikke muligt at gå hele vejen rundt om søen. Der er fri adgang på de kommunale arealer, også indenfor indhegningen. Adgang sker på eget ansvar, og du er velkommen til at tage din hund med, men den skal være i snor. På det kommunale areal er der en kælkebakke og sammen med borgerne i området arbejder kommunen for at få etableret naturlegeplads, hundeskov, motionssti og opstille borde og bænke.

Der findes flere sjældne planter ved Skenkelsø Sø, blandt andet orkideen Maj-Gøgeurt, som findes i et lille rigkær. Orkideer er fredede i Danmark, så du må ikke plukke, opgrave eller beskadige blomsten.
Ved Skenkelsø Sø kan du opleve de sjældne fugle Rørhøg og Rørdrum. Rørdrummen kan bl.a. høres, når den laver sin karakteristiske lyd i forårsmånederne. Det lyder, som når man blæser i en flaske. Der er observeret mange forskellige fugle i området. Du kan finde fuglerapporter fra Skenkelsø Sø på kommunens hjemmeside.

Hvis området skal udvikle sig til et endnu smukkere og værdifuldt naturområde, er det vigtigt, at engene og søbredderne plejes, så området holdes lysåbent. Derfor plejes området af græssende kvæg af robuste racer for at holde eksempelvis tagrør, pil og bjørneklo nede.



Småsøerne - Krogenlund Mose

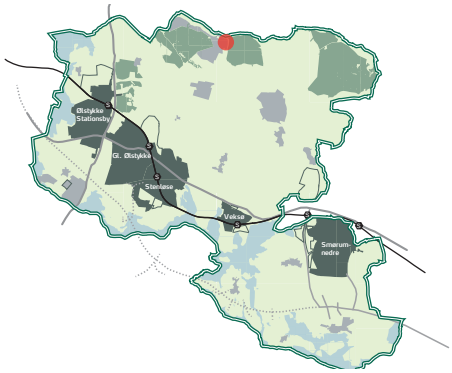
Udsigt udover mosen.
Foto: Egedal Kommune

I juni måned blomstrer orkideerne i Småsøerne, og kødfarvet gøgeurt er én af orkidearterne.
Foto: Egedal Kommune

Krogenlund mose er et fredet områdets mellem Buresø og Bastrup Sø. Ved Buresø er der mulighed for at bade, idet der er bygget en badebro og der ligeledes er en fin strand og bålplads. Ved Buresø er der parkeringsplads, og herfra kan man gå til Krogenlund Mose også kaldet "Småsøerne". Du kan også komme til området af Bastrupstien.

Ekstremrigkær hedder den sjældne og værdifulde naturtype, som findes i Krogenlund Mose. Som navnet på naturtypen antyder, er mosen nemlig ekstremt rig på især planter, der ikke findes ret mange andre steder. Rigkærsvegetation opstår i moser og enge, hvor vandet er kalkrigt og står højt. Det gør det i Krogenlund Mose, hvor man kan mærke jorden gynge, hvis man hopper på den. Det kaldes en hængesæk. Det er en naturtype, der er gået voldsomt tilbage og forsvundet mange steder.

Naturstyrelsen ejer og plejer dele af arealet med græssende kreaturer og høslæt med le. Op til slutningen af 1980-erne var engene ved at forsumpe på grund af høj vandstand og en række plantearter blev trængt tilbage. Gennem regulering af vandstanden og omhyggelig pleje har en art som maj-gøgeurt fået sin bestand tidoblet til nu over 12.000 blomstrende planter. I juni måned kan man stå og se på blomstrende orkideer som maj-gøgeurt og kødfarvet gøgeurt. Et af stedets sjældneste plantearter er melet kodriver. vibefedt. Der findes også vibefedt, der er en kødædende plante, der fanger insekter på sine klæbrige blade. Insekterne bliver langsomt opløst af enzymer og fordøjes.



Lige nord for ligger Krogenlund skov, hvor man kan nyde skovens fred og ro. I den sydvestlige del af skoven er der et flot udsigtspunkt og tæt derved i skovbrynet står et par sjove bøgetræer – vrange bøge. Det er heraf skoven har fået sit navn - Krogenlund. Det varierede landskab med relativt store skovområder giveret rigt fugleliv. Her findes rovfugle, som musvåge, hvepsevåge, duehøg, spurvehøg og tårnfalk. Ved et besøg i forsommeren kan man høre mange af skovens og det åbne lands spurve- og sangfugle som munk, bogfinke, gulspurv, løvsanger, tornsanger, gærdesanger, nattergal og lærke.

De fredede arealer indgår som en del af Natura 2000 området Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Storesø-Lyngen

Foto: Egedal Kommune. Efterår i Storesø-Lyngen

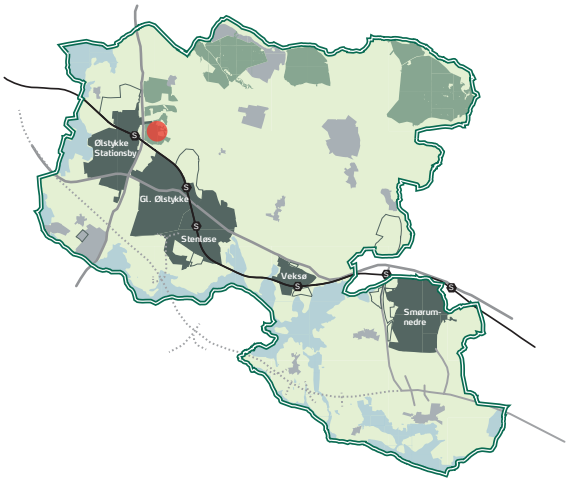
Foto: Søren Nygaard. Skov-Hullæbe

Storesø-Lyngen er et fredet område med både moser, småsøer, pilekrat, birkeskov og enge. Der findes blandt andet et enestående rigkær med mange spændende arter. Storesø-Lyngen er oprindelig et tidligere søområde, der ved afvanding og dræning er omdannet til mose- og engområde. Der er adgang til området ad stierne og det er nemt at komme dertil fra Ølstykke By. Det er muligt at gå hele mosen rundt og videre mod nord til Sperrestrup Skov.

For at holde området lysåbent og modvirke, at det gror til, er det vigtigt udføre naturpleje. En gruppe frivilige borgere har i samarbejde med kommunen fået etableret aktivitetsplads og en sansesti og arbejder på at få igangsat naturpleje. Fra moseområdet løber Stenløse Å til Værebro Å i syd.

Den dominerende træart i Storesø-Lyngen er i dag birk, med en underskov af røn, tjørn og hassel. Der er et rigt insektliv og et stort antal fuglearter. Der er udarbejdet en fuglerapport fra Storesø-Lyngen, som kan ses på kommunens hjemmeside. Stor Flagspætte kan ofte høres i området med dens karakteristiske trommen på træstammerne.

Blandt de mere sjældne plantearter er Skov-Hullæbe, som er en orkidé, der bliver optil en meter høj. Skov-Hullæbe er fredet og må ikke plukkes, graves op eller ødelægges. Det er muligt for svampe-interesserede at finde Spiselig Morkel, som med fordel kan bruges i saucer og stuvninger.



Tysmosen

Sti i Tysmosen

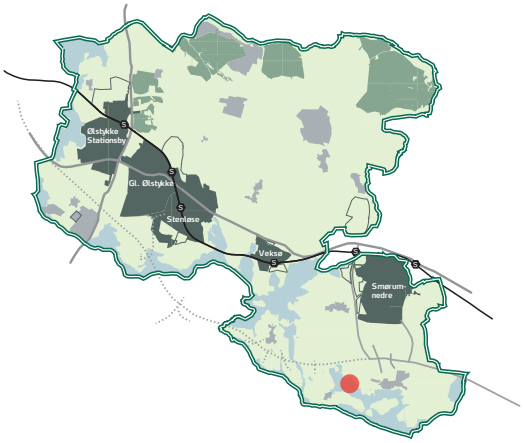
Foto: Henrik Bringsøe. Spidssnudet frø

Tysmosen er et fredet område og en del af Københavns Vestegns mange moser. Hele det fredede område er ca. 2 km langt og består af flere karakteristiske naturtyper. Der findes overdrev, enge, moser og søer i området. Moser er sumpede vådområder, og det er her, man tidligere har gravet tørv, der blev brugt som brændsel i København.

Den største naturoplevelse får du på cykel eller gående af Nybølle Gadekærsvej, hvor der er udsigt over mosen. Gennem det fredede område løber Tysmose Å. I området ligger desuden en naturist campingplads.

I selve mosen lever flere spændende dyr og planter. Man kan være heldig at høre og se en spidssnudet frø i området. Frøerne lever i og omkring små vandhuller og finder føde i de omkringliggende enge. De lever af edderkopper, biller, fluer, myg og sommerfugle.

For at pleje naturen afgræsses nogle af arealerne. Hvis man ikke udfører naturpleje, vil området med tiden blive dækket af træer og buske, og herved forsvinder den lysåbne natur og de sjældne arter.



Tungegårdsgrøften

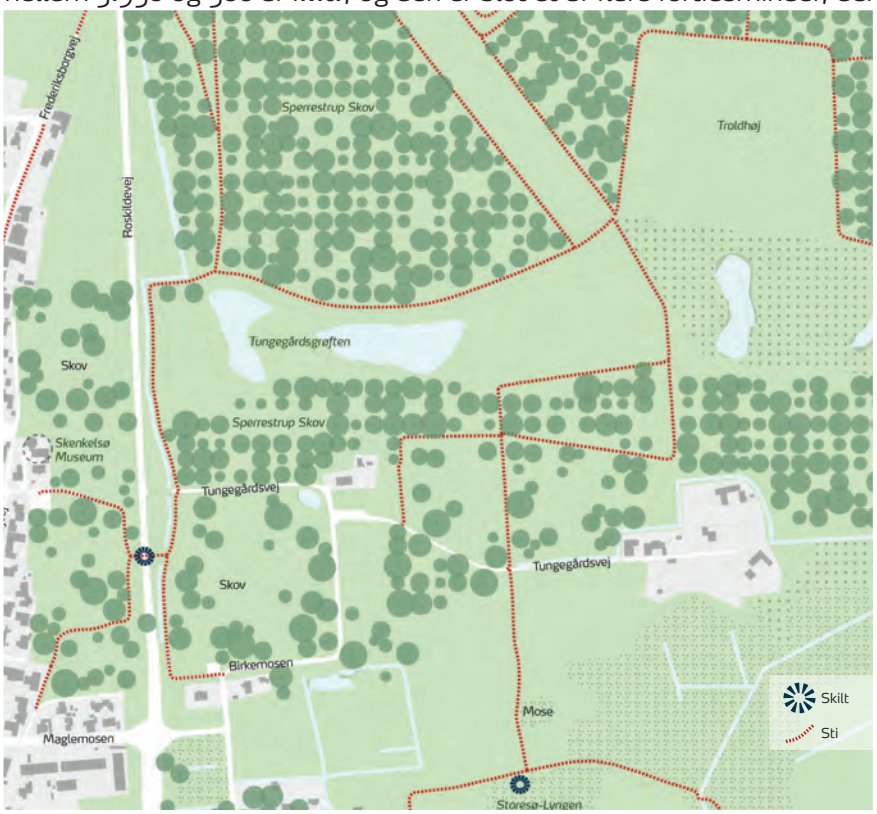
Søerne ved Sperrestrup Skov

Foto: Anne Blotting. Havørn

Tungegårdsgrøften er en ådal, der er omkranset af Sperrestrup Skov. Tungegårdsgrøften slynger sig smukt gennem et af de mange lysåbne områder i skoven. Grøften gennem ådalen har i tidligere tider været rørlagt, og arealet har været brugt til landbrugsmæssige formål og senere som græsningsareal. I 2013 udarbejdede Naturstyrelsen og Egedal Kommune et fælles projekt, hvor åen i Tungegårdsgrøften atter blev frilagt, og vandstanden hævet. Ved at skabe en varieret natur i området er håbet, at der med tiden vil blive skabt et rigt og alsidigt plante- og dyreliv til gavn for naturen og dens gæster.

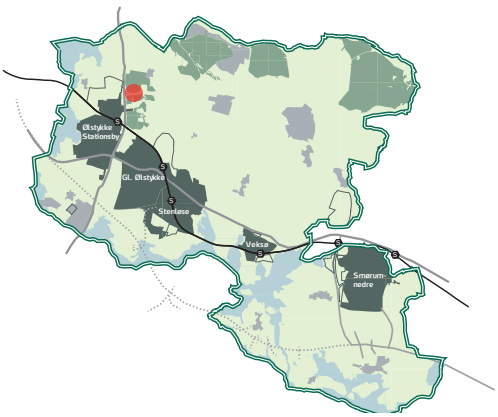
Sperrestrup Skov er en af de nye danske skove, der netop nu vokser sig store. Skoven blev anlagt i 1997. Den skal være med til at sikre rent grundvand, og der bliver hverken gødsket eller anvendt pesticider i skoven. I Sperrestrup Skov finder du en hundeskov, hvor hundene kan slippes løs. Naturstyrelsen ejer området.

Fra den brede eng midt i området er der er en smuk udsigt til Skenkelsø Mølle, rundhøjen Troldhøj og Storesø-Lyngen. Troldhøj er en rundhøj, der er dateret mellem 3.950 og 500 år f.v.t., og den er blot et af flere fortidsminder, der vidner om menneskelig aktivitet i området. Arealet afgræsses af kvæg i sommerhalvåret, og du er velkommen til at gå ind i foldene, men husk at holde hunde i snor.



I området kan være heldig at se Nordeuropas største rovfugl, havørnen. Havørnen har et vingefang på over 2 meter, og med dens brede firkantede vinger har den fået tilnavnet "Den Flyvende Dør".

Naturstyrelsen plejer naturen i området.



Ganløse Skov- og Sølandskab

A: Klevads Mose, hvor man kan fornemme den smukke ådal i skov- og tunneldalslandskabet. Der er mulighed for parkering ved madpakkehuset på Nymøllevej, se kortet nedenfor.

B: Bure sø, hvor søen og skoven opleves. Der er mulighed for parkering for enden af Klokkekildevej.

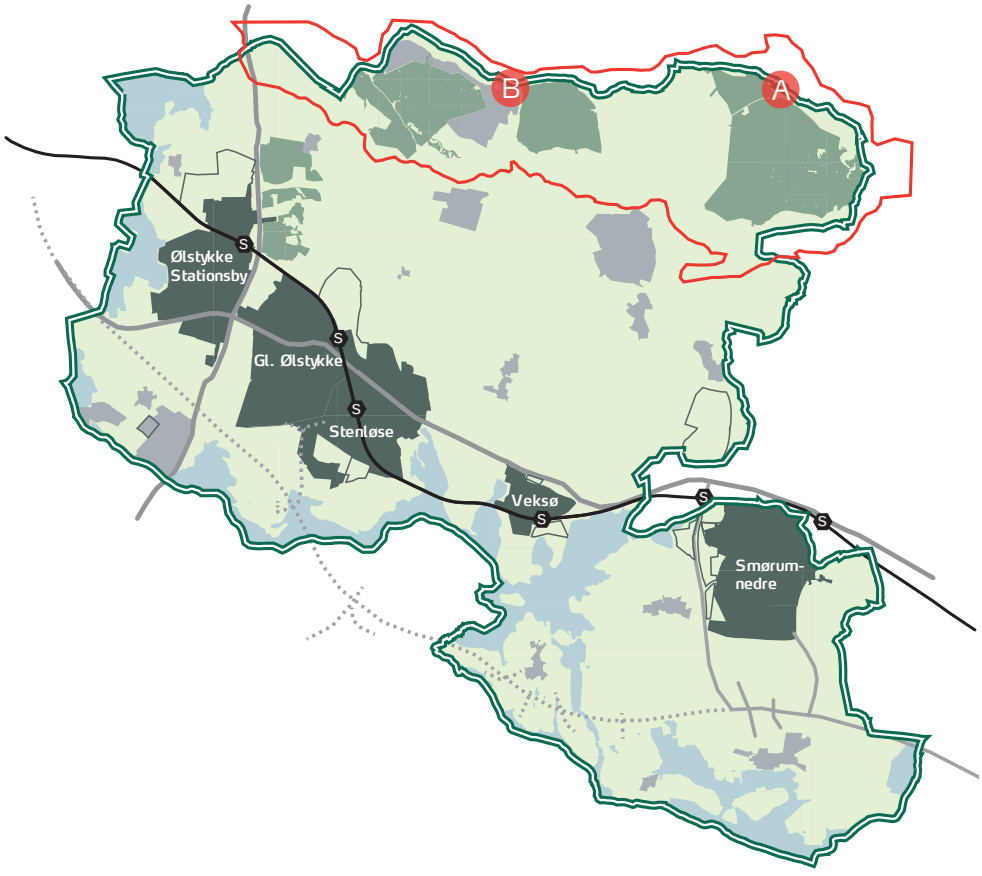
Ganløse Skov- og Sølandskab afgrænser kommunen mod nord og består af et særegent og unikt morænelandskab gennemskåret af tunneldale.

Landskabet domineres af de tre større skovområder - Ganløse Ore, Ganløse Egede og Slagslunde Skov, samt et langt øst-vestgående dalstrøg med Bastrup Sø og Buresø, der er forbundet af Mølleåen.

Syd for skovområderne ligger endnu et øst-vest orienteret men lidt mindre markant dalstrøg. Dette domineres af en mosaik af lavbundsområder, småsøer og krat.

Landskabsværdierne er især knyttet til de markante terrænformer, de store, gamle skovbevoksninger omgivet af stengærder og de dybe, uforstyrrede søer.

Store dele af området er fredet eller fredskov og området indgår i Naturpark Mølleåen.



Ganløse Tunneldalslandskab

A: Hvis man krydser Bygaden ved gadekæret og går af skolestien mellem Slagslunde og Ganløse, fpr man en flot udsigt udover landskabet. Der er p-pladser ved gadekæret.

B: På vejen Spydbakken mellem Veksø og Søsum kan man sætte sig på en bænk og nyde udsigten over tunneldalslandskabet ved Fuglesø.

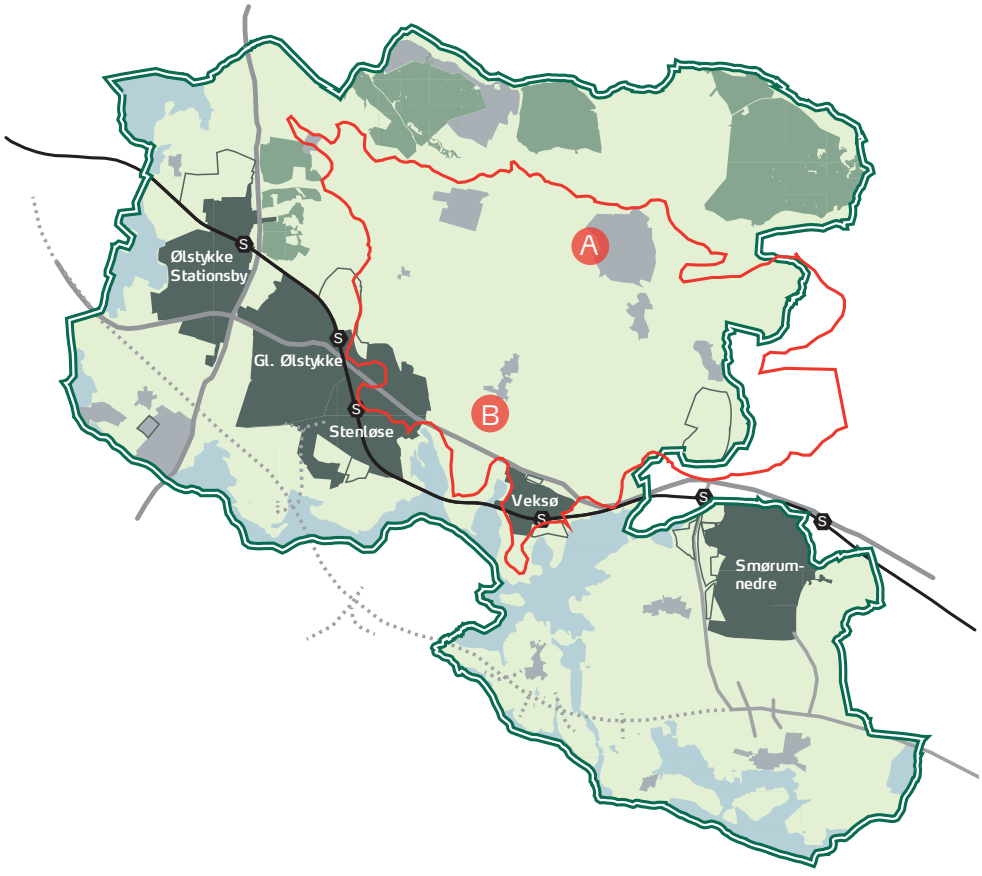
Ganløse Tunneldalslandskab omfatter de centrale dele af Egedal Kommunes landbrugsland. Området domineres af en bølget til bakket moræne, som gennemskæres af stedvist dybtskårne tunneldale. Tunneldalene er mange og orienteret i varierende retninger.

Moræneſladen domineres af landbrug med spredtliggende mindre gårde og husmandssteder. Byerne Ganløse, Slagslunde og Veksø ligger på med højereliggende dele af moræneſladen, mens landsbyerne Knardrup og Søsum ligger på tværs af hvert sit dalstrøg.

Dalstrøgenes varierende retning giver mange overraskende vejforløb og udsigtsmuligheder. Vådområder, mindre søer og vandløb bidrager til et levende landskabsbillede, og flere steder opleves et flot udsyn hen over landskabet mod skovene i nord og over Værebro Ådal i syd.

Landskabsværdierne er især knyttet til tunneldalenes markante terrænformer og de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af disse.

Fuglesødalen syd for Søsum er fredet.



Ledøje-Smørum Morænelandskab

A: Udsigt fra Ledøje Kirke, hvor man får et overnlik over landskabet samt stjerneudskiftningen omkring Ledøje. Man kan parkere ved kirken.

B: Den fredede allé langs Edelgavevej, der fører til herregåren Edelgave,

Ledøje-Smørum Morænelandskab ligger i den syd-østlige del af kommunen.

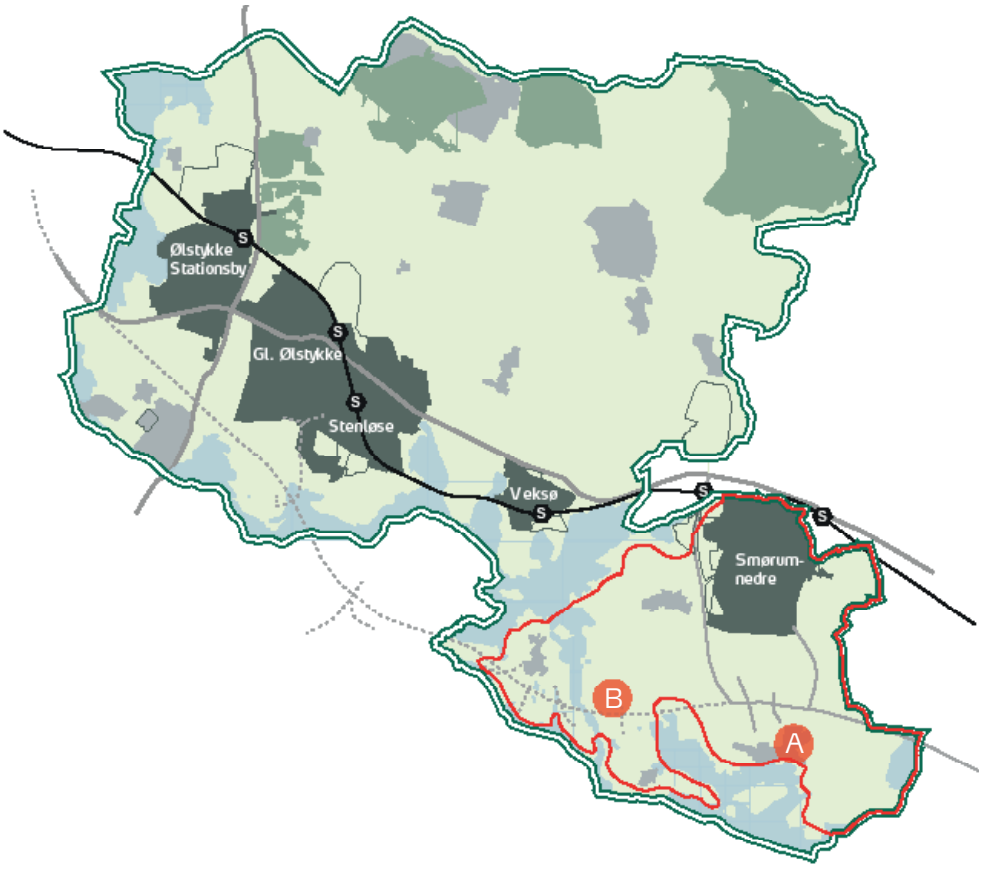
Landskabet består af en bølget moræneflade, som mod syd afgrænses af Værebro Ådal og som gennemskæres af de mindre vandløb Grønsø Å og Vejle Å. Med etableringen af 1. etape af Frederikssundsmotorvejen og Tværvej er landskabet desuden blevet gennemskåret af et markant, teknisk anlæg.

Landskabet domineres af dyrkede marker med en høj andel af plantagearealer. Enkelte små lavbundsområder findes spredt på den dyrkede flade.

Mod nord og øst afgrænses landbrugslandet af de sammenvoksede byområder Smørumnedre, Måløv og Ballerup. Vest for disse ligger landsbyen Smørumovre højt og markant på en bakke. Landsbyerne Ledøje, Nybølle og Hove ligger mere ydmygt langs moræneranden.

Omkring Nybølle præges landskabet af en række større drivhuse og den mindre udstykning Hove Overdrev. Øst for Hove ligger kommunens eneste hovedgård, Edelgave.

Landskabsværdierne er især knyttet til oplevelsen af kulturlandskabets strukturer og de særlige landsbyer samt de vide udsigtsmuligheder fra Smørumovre og Kong Svends Høj.



Skenkelsø Sø og Hagerup Sø

A: Fra Supercykelstien mellem Frederikssund og Ølstykke ses udsigten over Skenkelsø Sø.

B: Skenkelsø Sø. Fra Mimosevej i Ølstykke kan man gå ned til søen og se det smukke landskab

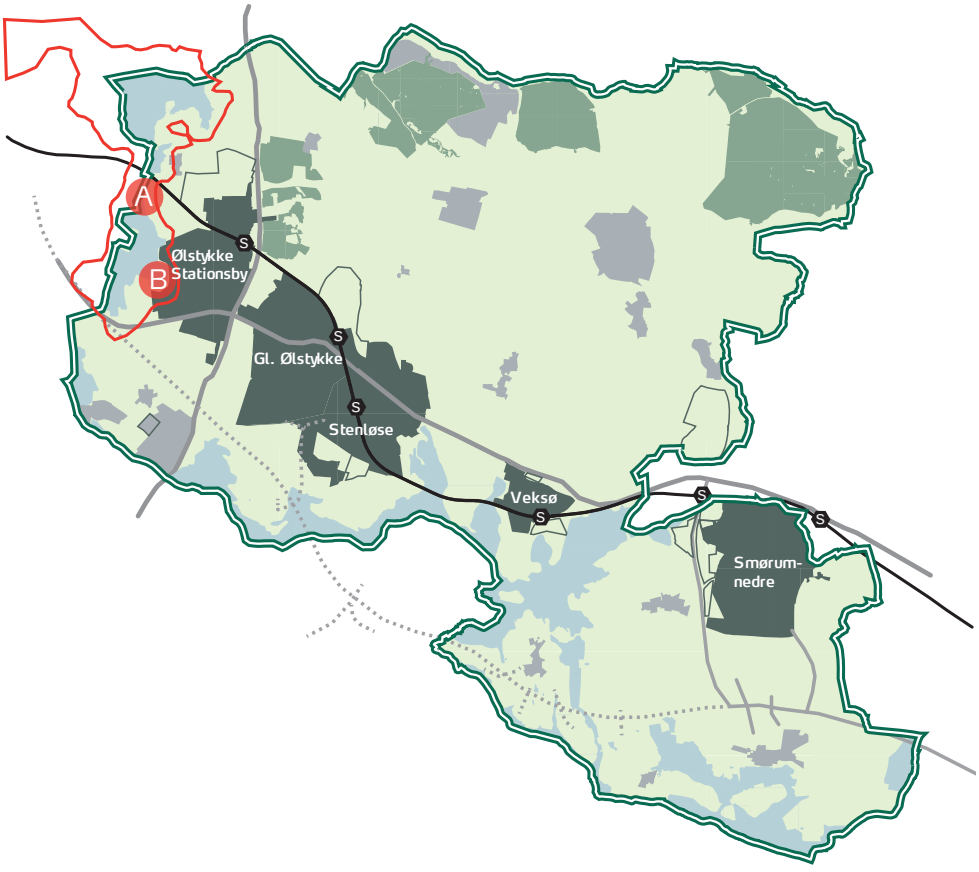
Skenkelsø Sø og Hagerup Sø ligger i kommunens vestlige del og udgør et sammenhængende, lavtliggende naturområde.

Syd for Frederikssundsbanen domineres området af den lavvandede Skenkelsø Sø og de omgivende våde og tørre enge. Her afgrænses landskabet af Ølstykke Stationsbys parcelhusområder, mens det mindre sommerhusområde Kærvangen er vokset ud i dalbunden.

Nord for Frederikssundsbanen, hvor Hagerup Sø tidligere lå, fremstår landskabet med dyrkede arealer, der stedvist brydes af mindre lavbunds- og kratområder.

Her afgrænses landskabet tydeligt af en morænerand, hvor Skenkelsø landsby ligger langs kanten og ned ad skråningsarealerne.

Landskabsværdierne er især knyttet til det store, åbne og uforstyrrede sø- og englandskab med vide udsigtsmuligheder samt kontrasten mellem den flade, naturprægede dalbund og de mere kultiverede og bebyggede morænekanter.



Værebro Ådal

A: Fra Panoptikon ved Smørumnedre kan man se udsigten over Værebro Ådal. Man kan parkere for enden af Kongeåsen.

B: For enden af Blæsenborgvej kommer man ned i ådalen ved Værebro Å. Der er parkeringsmulighed ved Hofors arealer for enden af Blæsenborgvej.

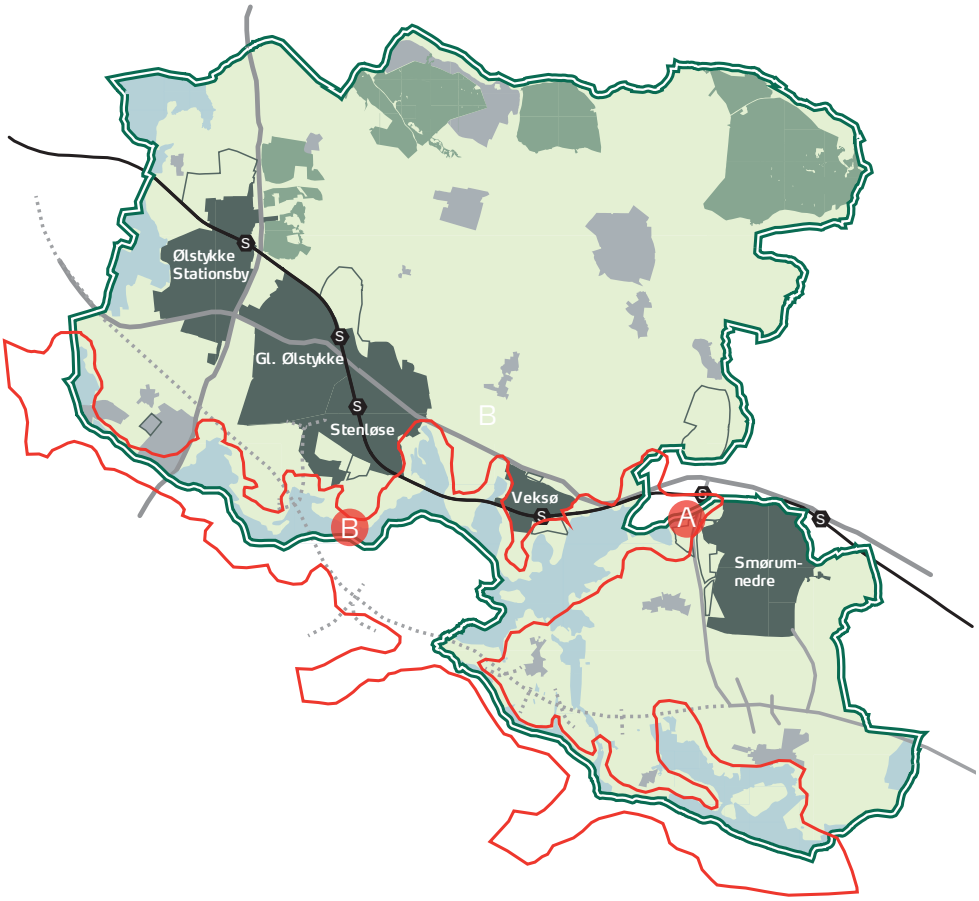
Værebro Ådal ligger i kommunens sydlige del og omfatter et stort, sammenhængende åsystem - fra Nybølle Å i øst til Værebro Å længere mod vest.

Landskabet tager her form af en smeltevandsdal med bred og flad dalbund, hvorfra dalsiderne stiger jævnt op mod de omkringliggende moræneflader. Området rummer, især omkring Veksø Mose, større sammenhængende lavbundsområder og fremstår med en mosaik af dyrkede arealer, lavbundsområder og krat.

Det meste af området har ingen eller kun spredt bebyggelse, idet bebyggelsen primært er placeret langs kanten af dalstrøget. Bebyggelsen i Veksø og Ledøje følger således overkanten af dalstrøget, mens dele af erhvervsområdet Værebro og boligområdet Tangbjerg strækker sig ud i dalbunden.

Landskabsværdierne er især knyttet til de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af ådalen samt kontrasten mellem den flade, naturprægede dalbund og de mere kultiverede og bebyggede morænekanter.

En stor del af Værebro Ådal er fredet.



Ølstykke-Stenløse morænelandskab

A: Der er adskilige stier i Sperrestrup Skov, og derfor også mange forskellige ruter, hvor man kan opleve skoven og landskabet.

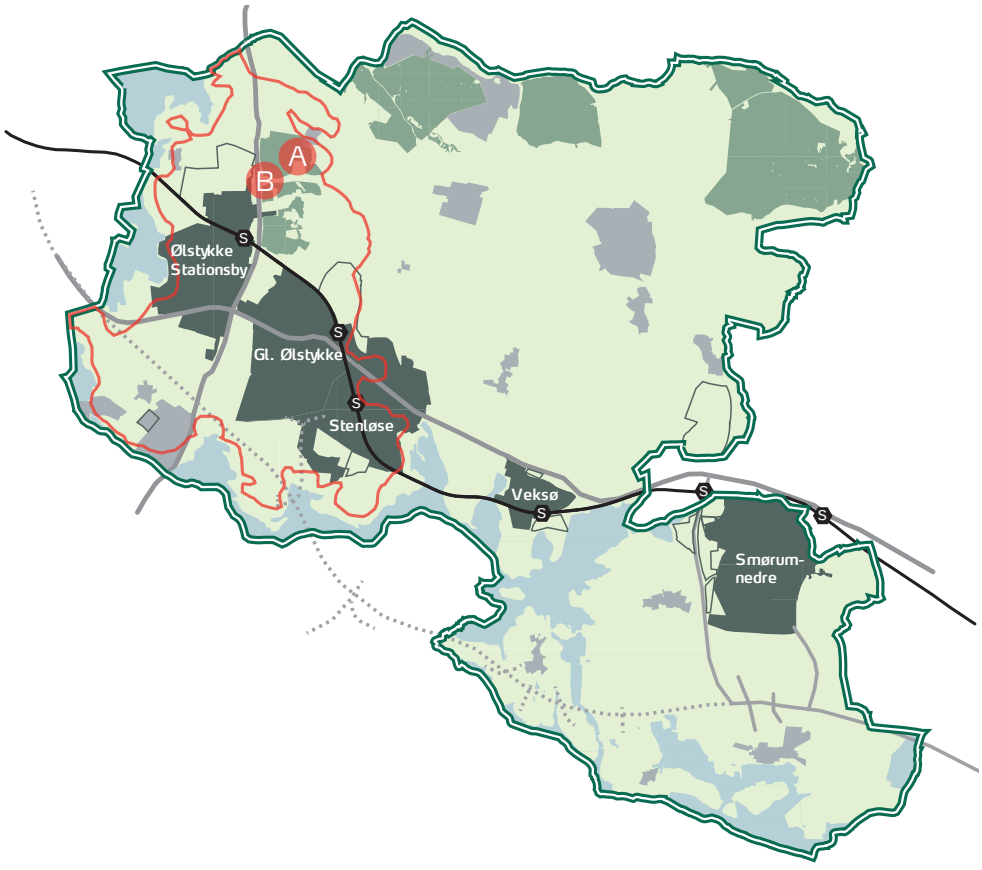
B: Tungegårdsgrøften set mod øst . Der er parkeringsmulighed ved Skenkelsø Mølle, Tungegård Skovbørnehave, hundeskoven ved Birkemosen og i den nordlige del af skoven.

Stenløse-Ølstykke Morænelandskab består af en bølget moræneflade, der afgrænses af de lave dalstrøg omkring Stenløse Å, Værebro Å og Skenkelsø Sø. Området domineres af byområderne Ølstykke Stationsby og Stenløse-Gl.Ølstykke, der ligger tæt langs en øst-vestgående akse og næsten danner et sammenhængende bybånd.

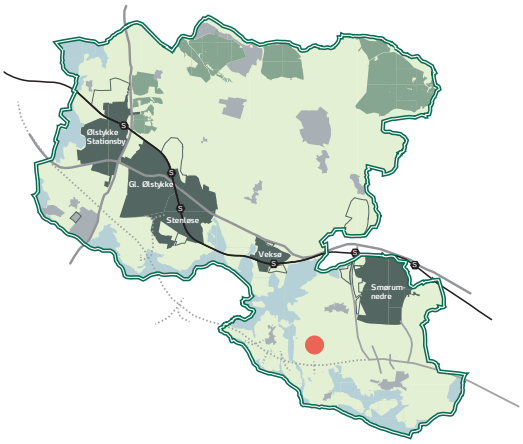
Området øst for Ølstykke Stationsby præges af den tidligere mose Storesø-Lyngen, som er delvis tørlagt og fremstår med sammenhængende kratbevoksning. Nord herfor danner den relativt unge skovbevoksning, Sperrestrup Skov bagtæppe for et smalt dalstrøg, hvor Tungegårdsgrøften efter naturgenopretning igen slynger sig i åbne engarealer.

Den nordlige del af området præges af et højdedrag med adskillige oldtidshøje og stor udsigt over landskabet – dels mod Jørlunde og Slangerup i nord, dels mod de store skove i øst.

Landskabsværdierne er især knyttet til skov- og moseområderne i øst samt det meget uspolerede område omkring Sperrestrup. Værdifulde er desuden de steder, hvorfra man kan opleve udsigten over de omgivende ådale.



Edelgave



Edelgave er placeret i den sydlige del af kommunen mellem Ledøje og Hove.

Sti langs den fredede allé ved Edelgavevej, der leder hen til gravhøjen Gyngehøj.

I den sydlige del af Egedal og flot placeret i et tydeligt herregårdslandskab med stensat allé og vejtræer findes herregården Edelgave, opført i nyklassicistisk stil i årene 1782-91 af arkitekt Andreas Kirkerup.

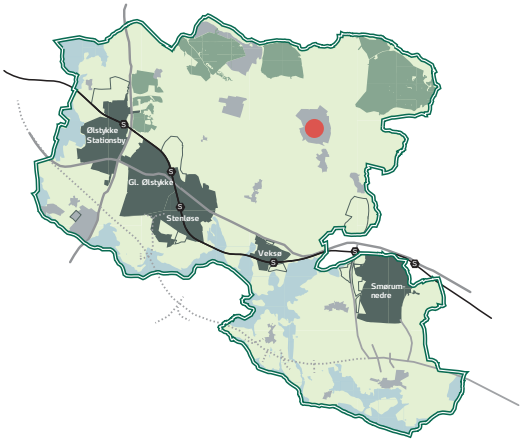
Herregårdens første bygning blev opført i 1660'erne, men nedbrændte i 1782, herefter blev den nuværende bygning opført. Anlægget består af en kompakt hovebygning i to etager med halvvalmet tegltag, flankeret af to lavere sidefløje. De omgivende avlsbygninger er fra 1880'erne. Edelgaves fine landskabspark blev skabt i begyndelsen af 1800-tallet med slyngede stier, søer og vandløb. Parken blev forbundet med Gyngehøj syd for Edelgave, og var et udsigtspunkt over det åbne land, der indgik i det romantiske anlæg.

På marken overfor godset ses det velbevarede voldsted Smørholm, der har været i brug indtil 1300-tallet. Smørholm skulle med volde, grave og banker beskytte en middelalderlig gård. Gården lå placeret i et lavtliggende fugtigt område, der muliggjorde at forsvare gården i de urolige perioder i 1100 og 1200-tallet.

Der er ikke offentlig adgang til Edelgave, men man kan besøge gårdspladsen samt Smørholm Voldsted og Gyngehøj.

Historisk kort (1842-1899) med udpegning af herregården Edelgave, gravhøjen Gyngehøj og Smørholm Voldsted. Byudviklingen ved Hove og Edelgave Huse er også markeret på kortet.

Ganløse Landsby med Forte



Ganløse ligger i et fot bølget moræne landskab i den nordlige del af kommunen.

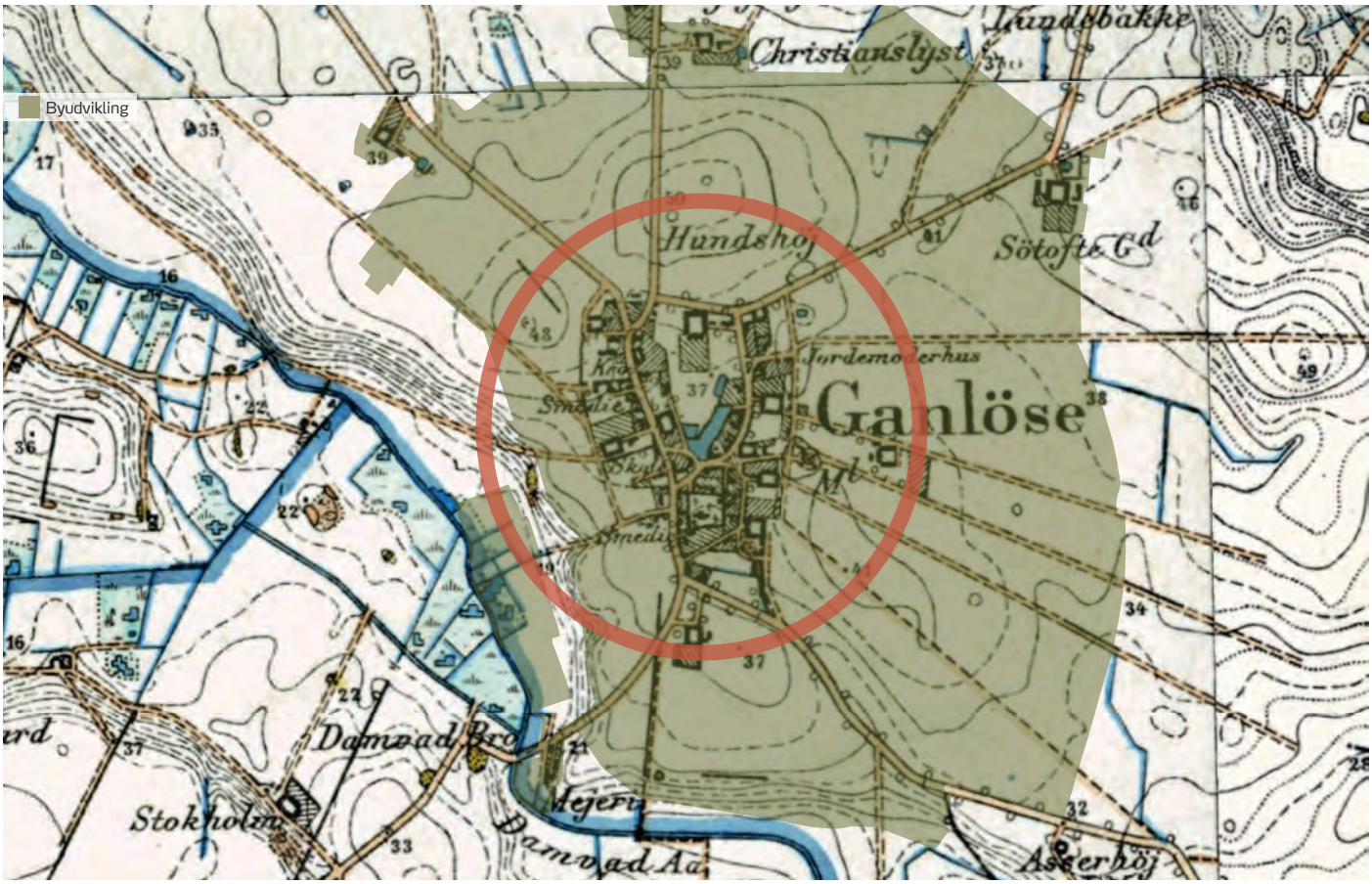
Gadekæret i Ganløse, hvor man kan se Forten i baggrunden.

Landsbyen Ganløse er et fint eksempel på en bevaret landsby med huse og gårde placeret på deres oprindelige plads omkring et åbent fællesareal "forten", tæt ved gadekæret.

Forten, der rækker tilbage til middelalderen, var oprindelig et fælles friareal, der kunne benyttes af alle i landsbyen til fester eller rådslagning. Ved forten, hvor kvæget var lukket inde om natten, lå gadekæret omgivet af mindre huse og gårdene i en større krans.

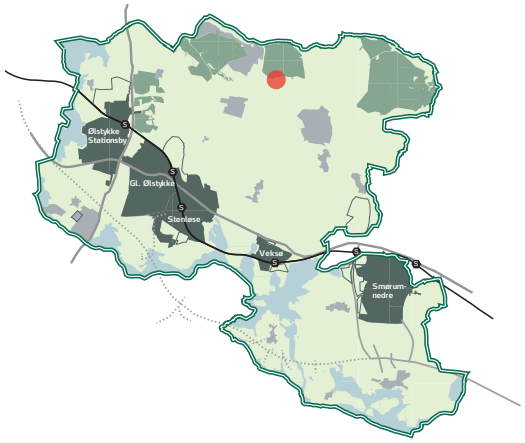
Det åbne grønne område omkring forten og gadekæret er stadig et samlingssted i byen med mange forskellige aktiviteter og oplevelser.

Ganløse er en aktiv by med et levende landsbylaug, der arrangerer mange aktiviteter.



Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Ganløse Landsby og byudviklingen af Ganløse.

Ganløse Motorbane



Motorbanen lå nær Nellesø syd for Ganløse Eged.

Terrænløb på motorbanen maj 1933.

Ved Nellesø umiddelbart syd for Ganløse Eged blev der i årene 1932-38 kørt motorløb i det kuperede terræn. Motorloven af juli 1932 forbød al orienterings- og udholdenhedsløb på de danske veje. Det fik gang i banesporten for motorcykler og biler.

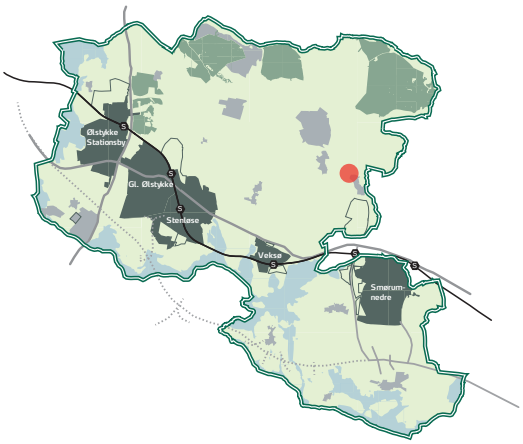
Ganløse Terræn- og Motorbane blev anlagt i 1932. Det første løb blev afviklet 2. påskedag og tiltrak omkring 4.000 tilskuere. Motorbanen var for både biler og motorcykler ved Nældesøs kuperede terræn.

Til de efterfølgende løb kom der over 6.000 besøgende, når den kendte kører Morian Hansen optrådte. Der blev også opført en pavillon, hvor publikum kunne overvære løbene samt nyde mad og drikke. Banen blev imidlertid ikke vedligeholdt og banens dårlige forfatning samt den forestående verdenskrig betød, at der ikke blev kørt flere motorløb i dette flotte terræn.

I dag anes spor efter motorbanen i landskabet

Motorbanen, da løbene tiltrak et stort publikum.

Knardrup Kloster



Kirkesøen ligger nord for Knardrup nær kommunegrænsen til Furesø.

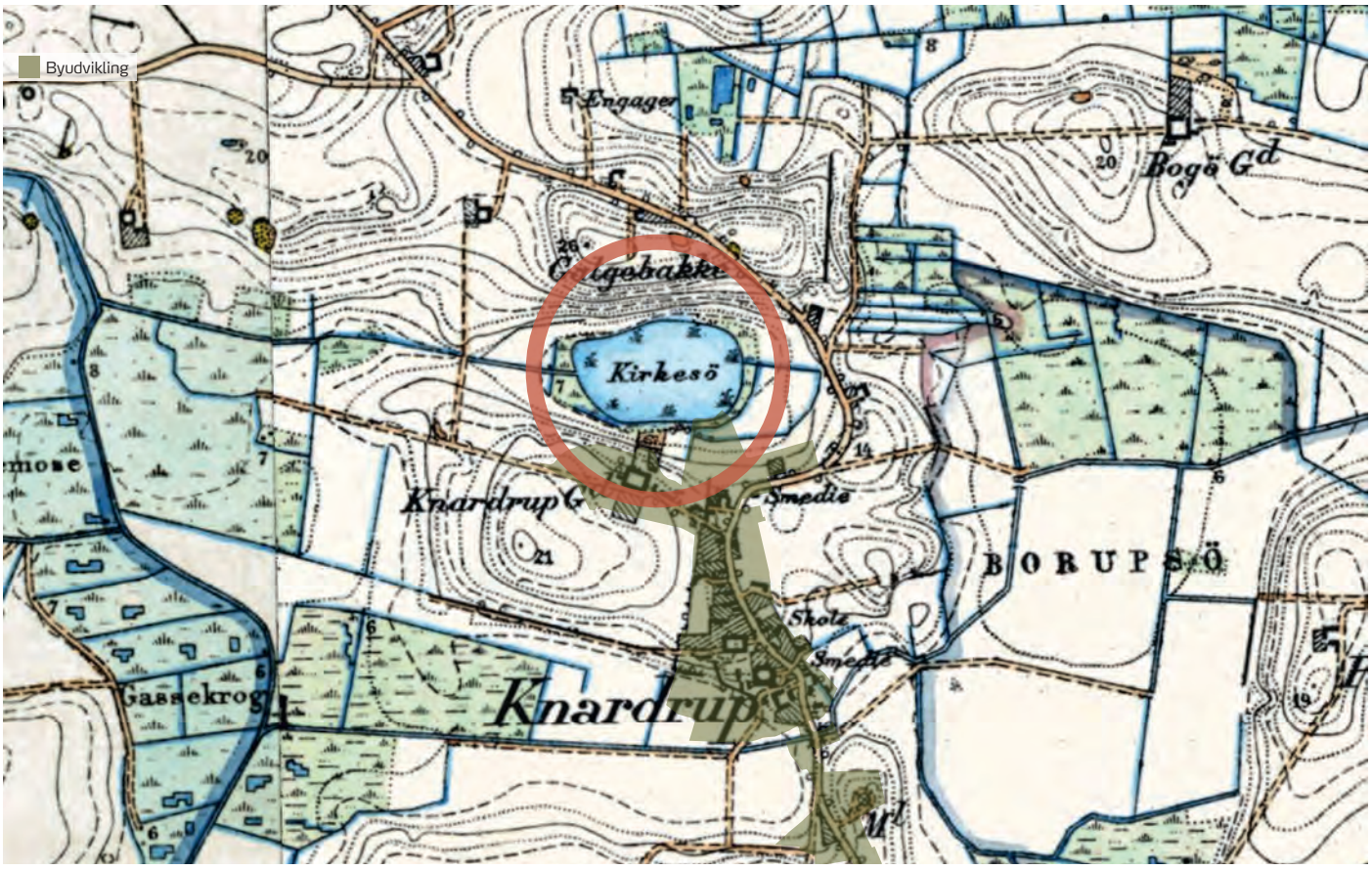
Kirkesøen kan nydes fra en bænk ved cykelstien langs Måløvvej.

Ved kirkesøen i Knardrup landsby har der ligget et stort cistercienserkloster med tilhørende kirke fra 1326 til 1536. Tidligere har der på samme sted ligget en stormandsgård tilhørende hvideslægten. Klostervæsenet oplevede en række urolige år umiddelbart efter opførslen, hvor der var stridigheder med hvideslægten.

Munkene ved klostrene introducerede en lang række nye teknologier, blandt andet vandmøller, og der har også været placeret en vandmølle i tilknytning til klosteret ved den nuværende Kirkesø.

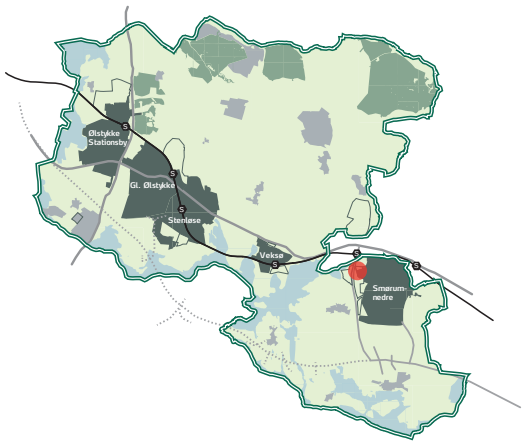
Klosteret blev oprettet som krongods efter gavebrev fra Kristoffer d. 2. Klosteret bestod indtil reformationen 1536, hvor alle jordtilliggender blev inddraget som krongods og blev tilskødet Københavns Universitet. Murstene fra Knardrup Kloster blev anvendt til opførelsen af Selsø Slot i Horns Herred.

Der er i dag ingen synlige rester af klosteret, der er grundlagt på en af den magtfulde Hvideslægts kongsgårde. Ebbe Sunesen, en af rigets mægtigste mænd og en del af Hvideslægten, blev født i Knardrup i midten af 1100-tallet. Alt dette understreger områdets store betydning for Hvideslægten. Der er god udsigt over det historiske område fra bænken ved Måløvvej nord for landsbyen.



Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Kirkesøen i Knardrup og byudviklingen i Knardrup.

Kong Svends Høj og Panoptikon



Kong Svends Høj nær Ballerup Kommune og Klldedal St.

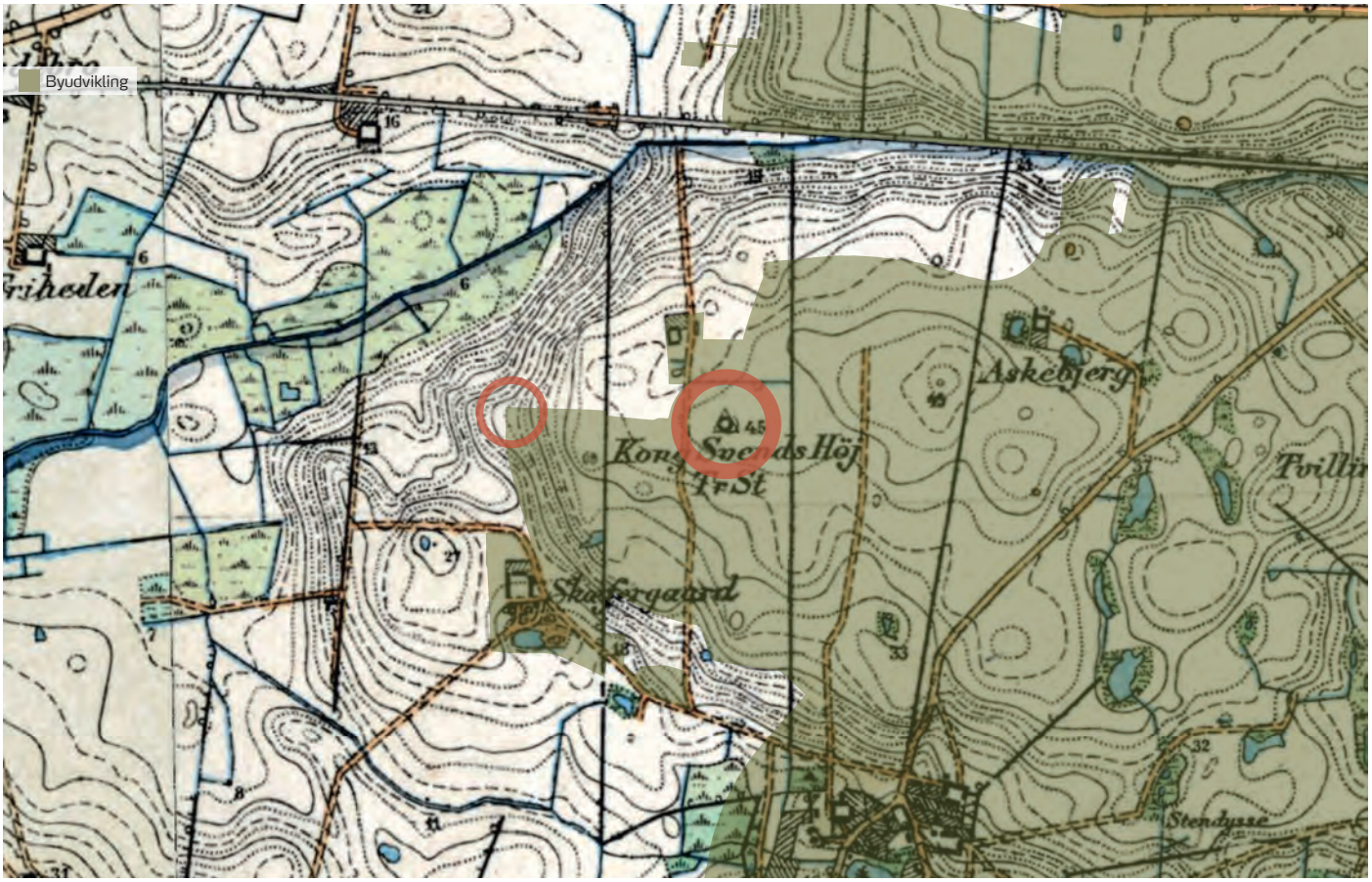
Kong Svends Høj er højdepunkt i Smørumnedre med en flot udsigt udover landskabet.

Midt i bebyggelsen ved Kong Svends Park og ligger en markant gravhøj fra bronzealderen, ca. 1.500 f. Kr. Gravhøjen er brugt til begravelse af områdets stormænd igennem en lang periode, idet man har brugt højen til mange efterfølgende begravelser.

Begravelserne kunne både være i egekister, hvor den meste kendte er Egtved-pigen, eller som urnebegravelser, hvor den brændte aske placeres i en urne.

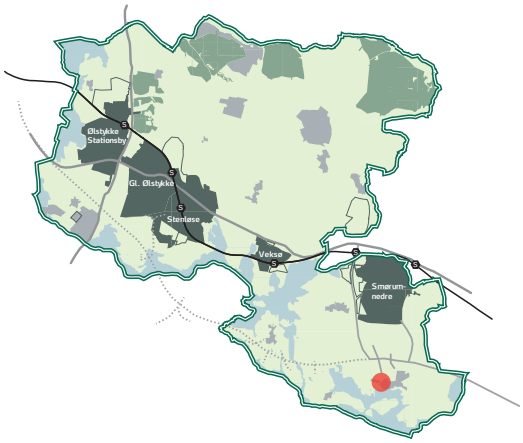
Højen er 36 m i tværmål og 6 m høj. Gravhøjen er i oldtiden fremstillet af græstørv. Højen er placeret på det højeste punkt i landskabet med en meget flot udsigt over Værebro Ådal. Højen har ikke været udgravet, men området omkring højen har vist spor efter omfattende bosættelse fra bronzealderen.

Tæt ved gravhøjen findes udsigtspunktet: Panoptikon, hvorfra hele Værebro Ådals historie formidles. Fra panoptikon kan man via sigtelinjer og udkig få et overblik over de meget betydningsfulde fund fra hele oldtiden blandt andet Veksøhjelmene, offerfund af økser og mennesker.



Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Kong Svends Høj, Panoptikon og byudviklingen i Smørumnedre.

Ledøje Kirke



Kong Svends Høj nær Ballerup Kommune og Klldedal St.

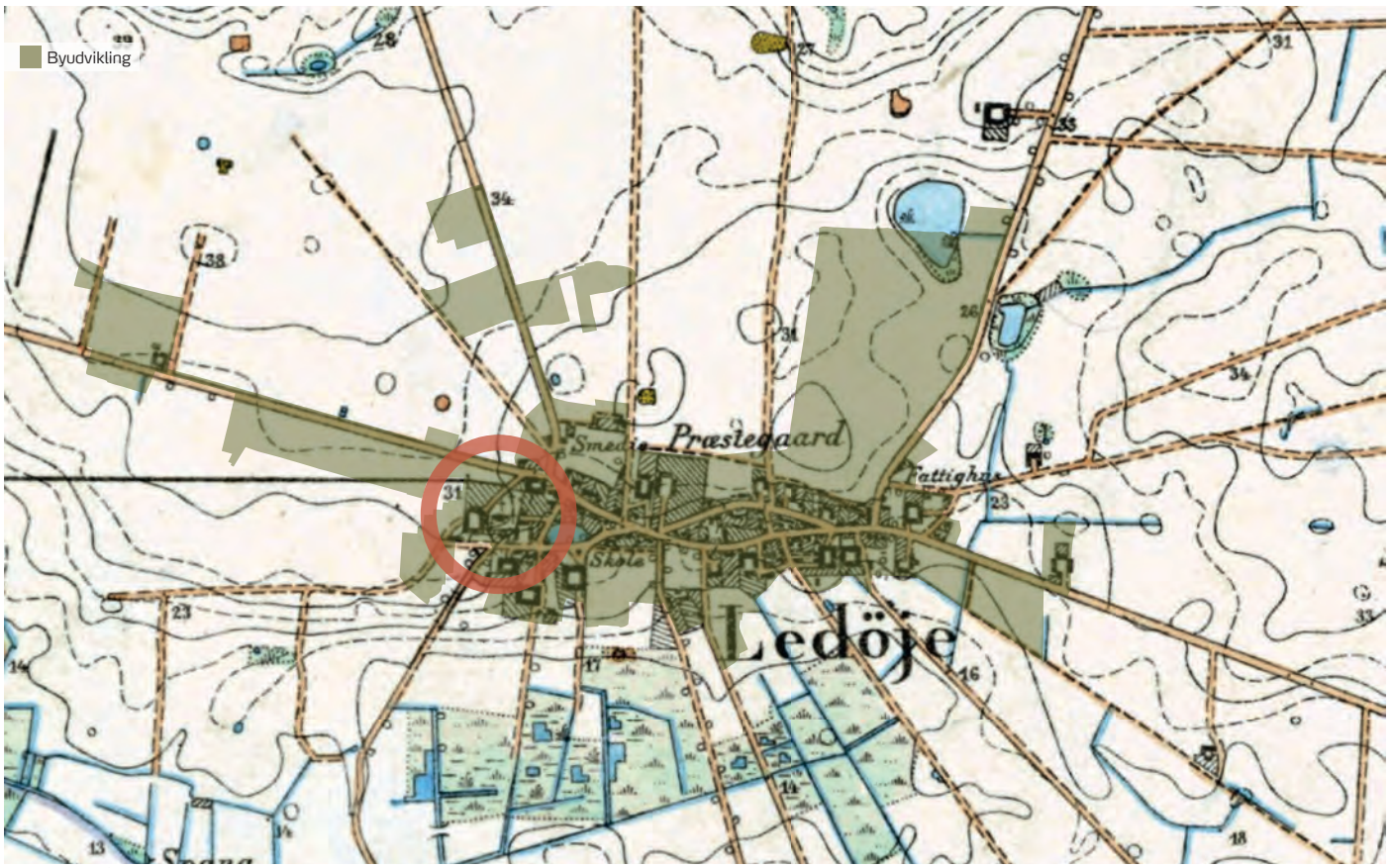
Ledøje Kirke er placeret på en bakke i den vestlige del af Ledøje. Efter aftale er det muligt at komme op i tårnet.

Ledøje Kirke ligger højt placeret i landskabet med udsigt langt omkring. Ledøje Kirke er Danmarks eneste dobbeltkirke og er opført omkring 1225 i romansk stil med skib og kor.

Tårnet er tilføjet senere omkring 1500. Den omtrent kvadratiske grundplan udgør to selvstændige kirkerum placeret ovenpå hinanden, adskilt af en kvadratisk åbning midt i kirkeskibet. Åbningen er båret af fire søjler af granit med baser og kapitæler af sort belgisk kalksten. Overkirken var forbeholdt herremanden.

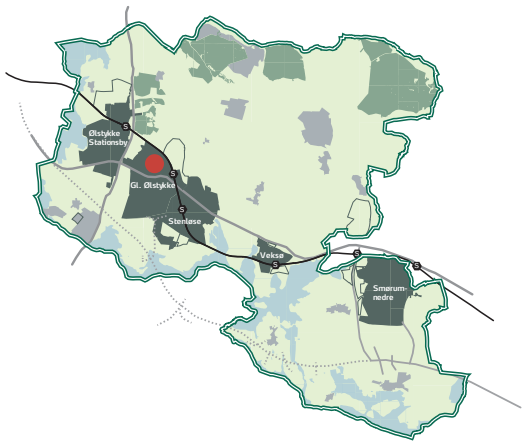
De nærmeste paralleller kendes fra Midttyskland over 600 km mod syd. Kirken er sandsynligvis opført af en stormand fra Hvideslægten for at understrege forbindelsen til den danske kongemagt og den europæiske elite. Vest for kirken lå formentlig stormandens befæstede gård, hvor kirken indgik som et element. Overkirken blev i løbet af middelalderen opgivet og kirken fremstod derefter som en almindelig landsbykirke indtil 1865, hvor kirken blev restaureret og genskabt i sit oprindelige udseende.

Besøg kirken på Kirkevej 6 i Ledøje, og det er muligt efter aftale at komme op i tårnet og se de tydlige spor af landbrugslandets strukturer efter stjerneudskiftningen.



Historisk kort (1842-1899) af Ledøje med udpegning af Ledøje Kirke og byudviklingen i Ledøje.

Pastor Møhl Høj, Maglehøj



Past Møhls Høj er placeret i Gl. Ølstykke nær Ølstykke Kirke.

Pastor Møhl Høj, Maglehøj.

Maglehøj eller Pastor Møhls Høj ligger på et grønt område bag Ølstykke Kirke ved sognecenteret og det nye kirkegårdsanlæg.

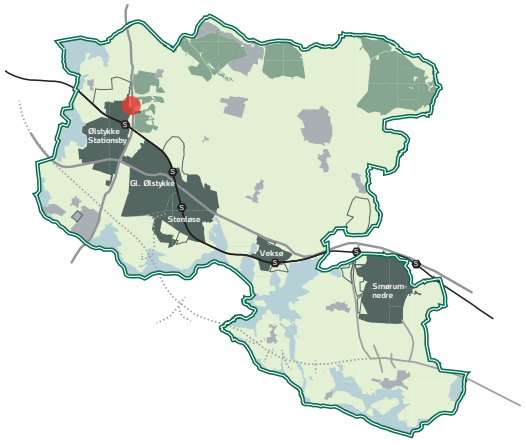
Gravhøjen, der sandsynligvis stammer fra ældre bronzealder, ca. 1.500 f.Kr., blev i slutningen af 1830-erne udgravet af den meget historieinteresserede sognepræst Knud Eskild Møhl, der var medlem af Det Kongelige Nordiske Oldsskriftselskab. Der blev ved udgravningen kun fundet enkelte flintredskaber, der antyder at gravhøjen tidligere var blevet plyndret.

Efter udgravningen omdannede pastor Møhl højen til et romantisk lystanlæg med stier, udsigtspunkt og tre 'moderne' runesten med inskriptioner, forfattet af ham selv.

Anlægget blev udført til minde om pastor Møhls kone Hanne Marie, der døde i 1835 på rejsen hjem fra Indien, hvor de havde været missionærer ved den danske koloni Trankebar. Hvis man kigger godt efter kan man stadig ane anlæggets terrasseform og finde runestenene med indridsede runer.

Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Pastor Møhl Høj, Maglehøj og byudviklingen i Gl. Ølstykke.

Skenkelsø Mølle



Skelkelsø Mølle ligger i Ølstykke Stationsby nær Sperrestrup Skov.

Skenkelsø Mølle, som i dag forsat er i drift om mølle og derudover huser både et kulturhistorisk museum og lokalarkiv for Egedal Kommune.

Når man ankommer til Ølstykke fra nord ligger Skenkelsø Mølle som et vartegn for Egedal.

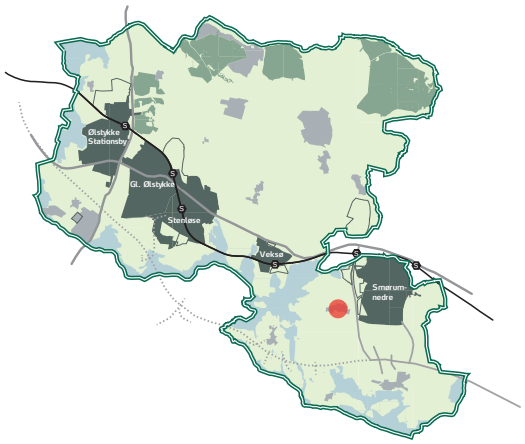
Den hollandske vindmølle fra 1891 fungerer stadig og maler mel, som en af meget få møller i Nordsjælland. Møllen er monteret med svanskrøjer og kludesejl, hvor man fra møllens omgang kan indstille sejlene på møllen efter hvor kraftigt det blæser. Indtil omkring 1900 var møller et udbredt syn i landskabet, da man var afhængig af at få malet sit mel, men konkurrencen fra de større industrimøller betød at hovedparten af de gamle vindmøller forsvandt.

Et aktivt møllelaug sørger for at møllen er i god vedligeholdsmæssig stand og er fuldt funktionsdygtig. Møllen blev overtaget af kommunen fra den sidste møller K.J. Eriksen i 1972 og har således været i uafbrudt drift siden 1891. Møllen fungerer som kulturhistorisk museum og lokalarkiv for Egedal Kommune.

Der afholdes mølledage for publikum, 1. lørdag i måneden fra april til oktober, hvor der sættes fokus på kulturhistorien gennem aktiviteter målrettet børnefamilier. Åbningstider udover dette er tirsdag og torsdag formiddag. Museets samlinger er koncentreret omkring mølledrift, landbrug, håndværk, dragter og forstadshistorie.

Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Skenkelsø Mølle og byudviklingen og Ølstykke Stationsby.

Smørumovre og Smørum Gl. Skole



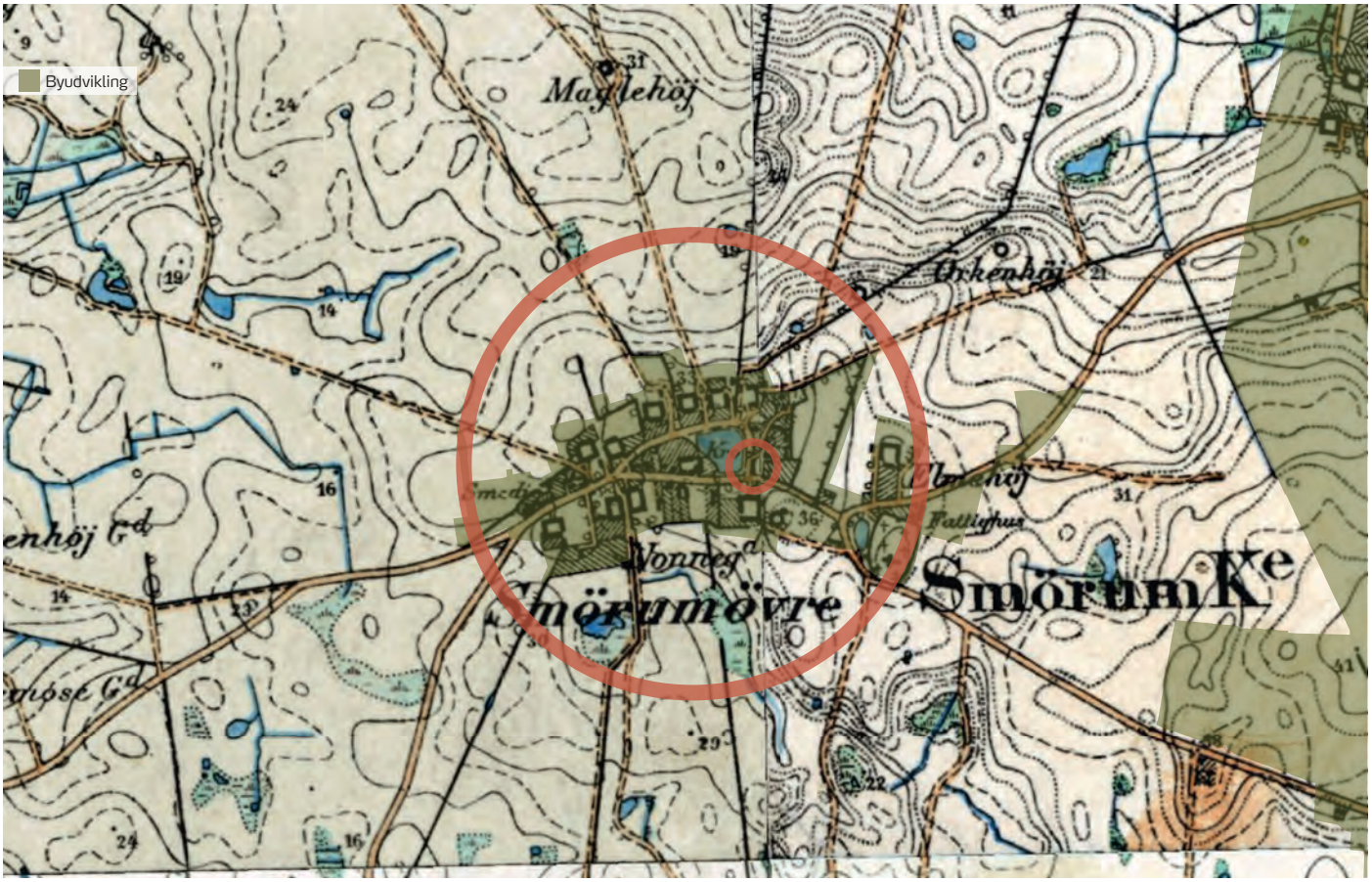
Smørumovre er placeret i den sydlige del af kommunen.

Gadekæret i Smørumovre.

Fra landsbyen Smørumovre er der en flot udsigt udover Værebro Ådal. Smørumovre er et fint eksempel på en bevaret landsby, hvor gårdene stadig ligger på deres oprindelige plads omkring det store gadekær.

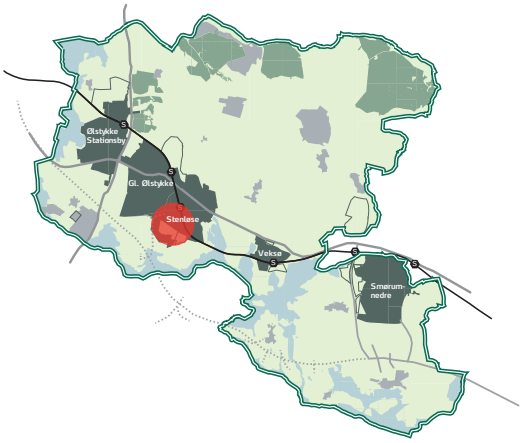
I udkanten af landsbyen findes Smørum Kirke, en romansk kirke fra omkring 1170. Ved de store landboreformer i slutningen af 1700-tallet blev den dyrkede jord i Smørumovre udstykket i en stjerneform, hvor husene blev liggende på deres oprindelige plads i landsbyen. Bønderne fik nu deres egen jord, de kunne dyrke, i modsætning til tidligere, hvor der var et driftsfællesskab i landsbyen.

Smørum Gl. Skole, der oprindeligt var en skole bygget af godset Edelgave for de ansattes børn, indeholder nu lokalhistorisk arkiv og museum, tidligere har skolen også været administrationsbygning for Ledøje-Smørum Kommune.



Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Smørumovre, Smørum Gl. Skole og byudviklingen i Smørumovre.

Stenløse arkitekturruten



Stenløse arkitekturrute strækker sig fra Stenløse St. og ned til Stenløse Syd.

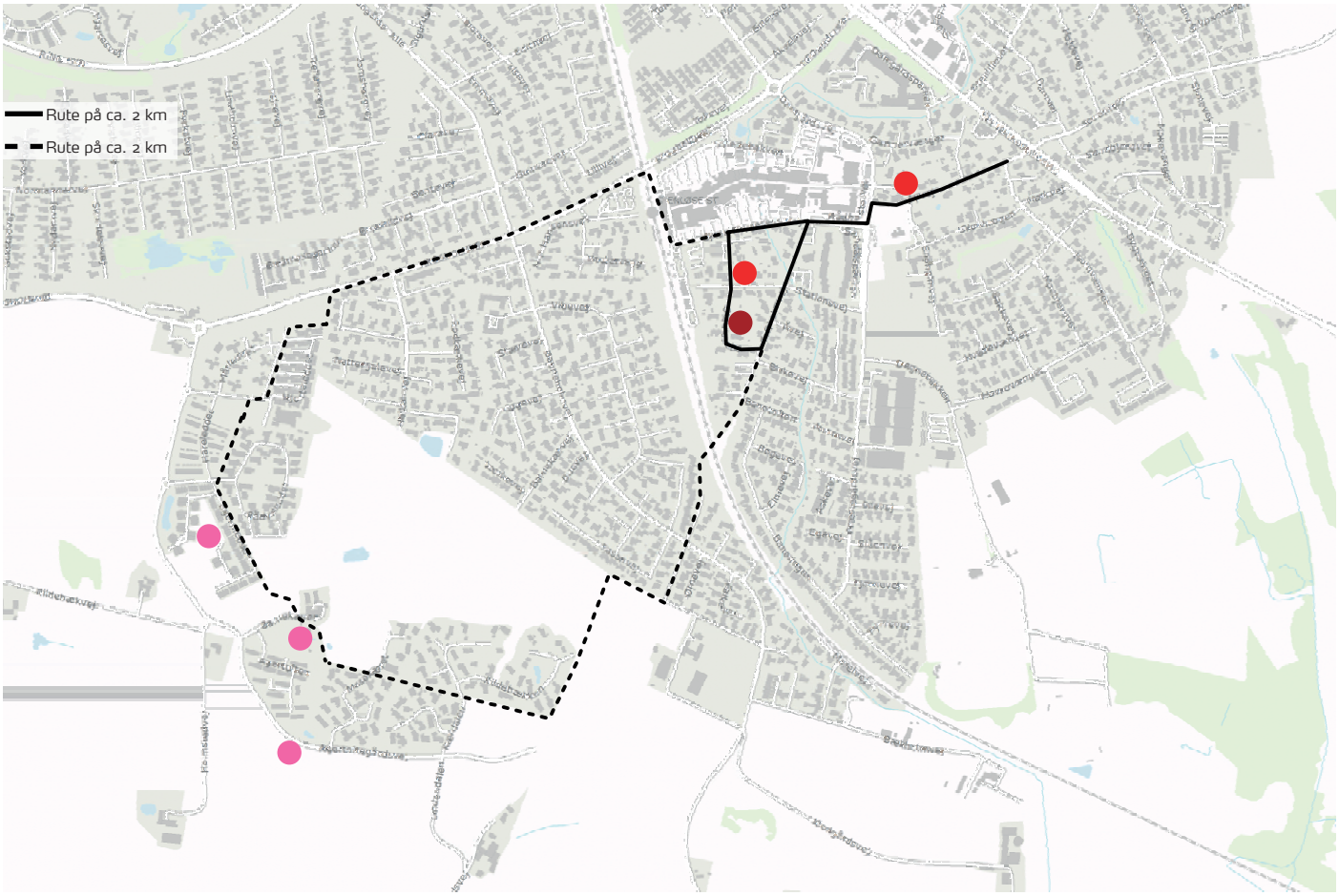
Huset Kirkely i Stenløse, der er et eksempel på bedre byggeskik.

I Stenløse by kan man opleve fine eksempler på arkitektur fra en række forskellige perioder.

Bedre byggeskik fra 1900-1920 ●
Murerfirmaet Philipsen har opført en række huse i traditionen bedre byggeskik, det man kunne kalde velbyggede murermestervillaer. Et eksempel er husene 'Kirkely' på Byvej 9 og Carlsbergvej 17 i Stenløse.

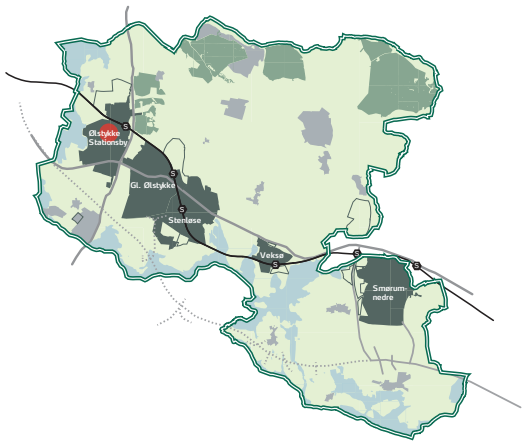
Statslånshuse fra 1938-1958 ●
Statslånshuse er velbyggede huse, der kunne købes til lav rente og lang løbetid. Husene skulle opfylde en række betingelser, blandt andet med hensyn til materialevalg og grundareal, der ofte betød en kreativ udnyttelse med forskudte plan. Eksempler på statslånshuse er husene på vejen Stenløsebo.

Moderne bæredygtigt byggeri 2005- ●
I Stenløse Syd er et af de første beboelsesområder med en gennemført grøn og bæredygtig profil. Her findes en række fine eksempler på bæredygtigt byggeri med lavenergi huse, hvor bl.a. boligerne på Egernledet, varmeværket på Agertoftegårdsvej og multihytten ved Barnekær kan nævnes.



Arkitekturruten igennem Stenløse og ned til Stenløse Syd.

Stuehøj



Stuehøj er placeret i et boligområde midt i Ølstykke Stationsby.

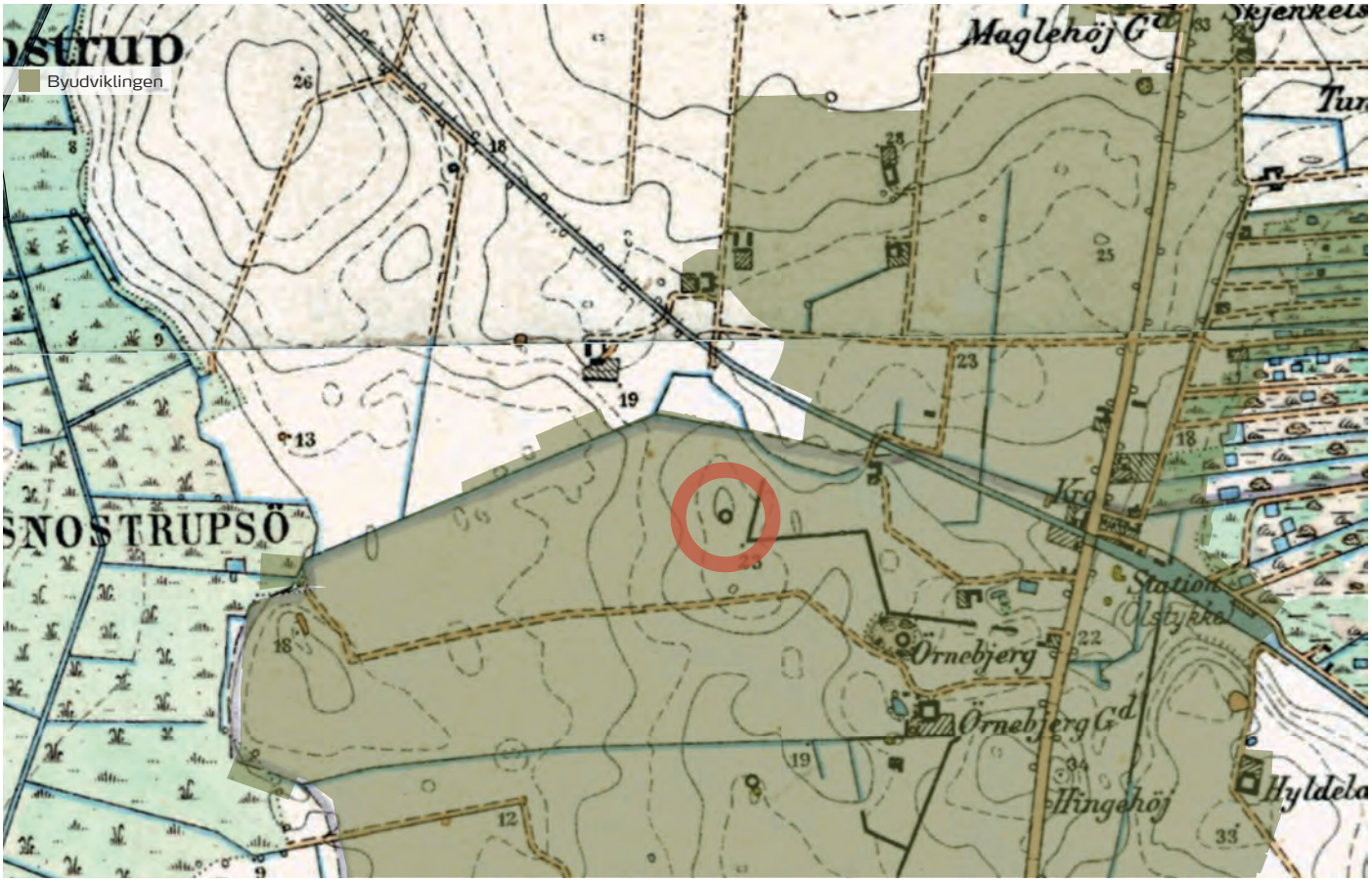
Der var tidligere gitter ved indgangen ved Stuehøj, der er nu offenltig adgang dertil.

På et grønt område i parcelhuskvarteret, tæt ved Ølstykke Station ligger jættestuen "Stuehøj" fra bondestenalderen, ca. 3.200 f. Kr.

Gravhøjen er brugt til begravelse af områdets stormænd igennem en lang periode, idet man har brugt højen til mange efterfølgende begravelser. En jættestue består af et eller flere gravkamre, der nås gennem en lang smal stensat gang. Der er offentlig adgang til gravkammeret, og man kan stå oprejst i det store gravkammer.

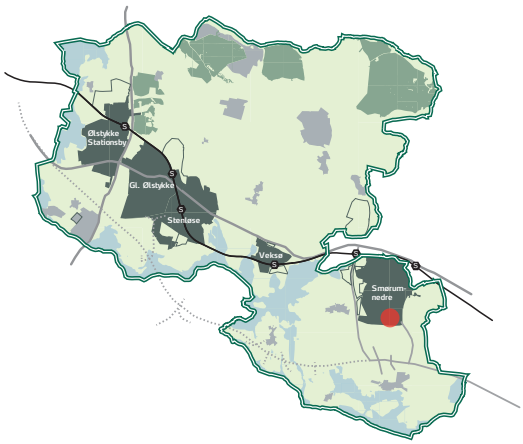
Jættestuen er et eksempel på høj ingeniørmæssig kunnen fra stenalderen, hvor konstruktionen af højen og placeringen af de tonstunge bæresten til gravkammeret er fremstillet efter helt faste principper.

Stuehøj blev restaureret af Nationalmuseet i 2006, og ved denne udgravning fandt man enkelte flintredskaber fra stenalderen. Jættestuen var tidligere blevet udgravet i 1834. Gravhøje fra stenalderen er typisk placeret lavt i landskabet i modsætning til bronzealderens høje. En næsten identisk jættestue, der kunne være opført af samme person, er Møllehøj ved Svestrup.



Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Stuehøj og byudviklingen i Ølstykke Stationsby.

Svenske Stenen og Svenske Slaget i Smørum



Svenske Slaget udspiller sig i Smørum Kultur- og Idrætscenter, som ligger i den sydlige del af Smørumnedre.

Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Smørum Kultur- og Idrætscenter og byudviklingen i Smørumnedre.

Bag ved kulturhuset i Smørum ligger der en mindesten for Smørum bønders drab på 10 svenske soldater under svenskekrigene 1657-1660.

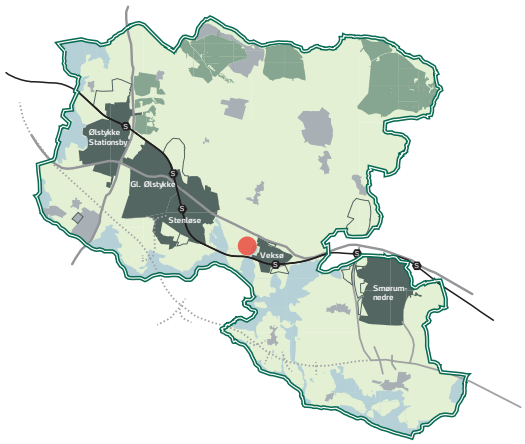
Under Karl-Gustav krigene blev København belejret af en kæmpe svensk hær, der havde opbygget en hel by ved Brønshøj: Carlstad med 25.000 soldater.

En gruppe marodører (deserterede soldater) huserede på Smørumegnen og terroriserede befolkningen. De holdt til på Skebjerggård og ifølge den lokale overlevering, blev de angrebet af lokale bønder, dræbt og gravet ned i hemmelighed. Under grusgravning i 1912 fandt man en række skeletter med mærker efter øksehug, der var gravet ned i en kule. På dette sted rejste man mindestenen.

Ved Smørum Kulturhus afholder Egedal Arkiver og Museum hvert år en historisk festival med svenske krigene som tema, hvor der genskabes historiske slagscener fra svenskekrigene.

Svenske Slaget i Smørum, hvor en slagscene fra svneskekrigene udspiller sig.

Veksøhjelmene



Brønsmose er placeret øst for Veksø.

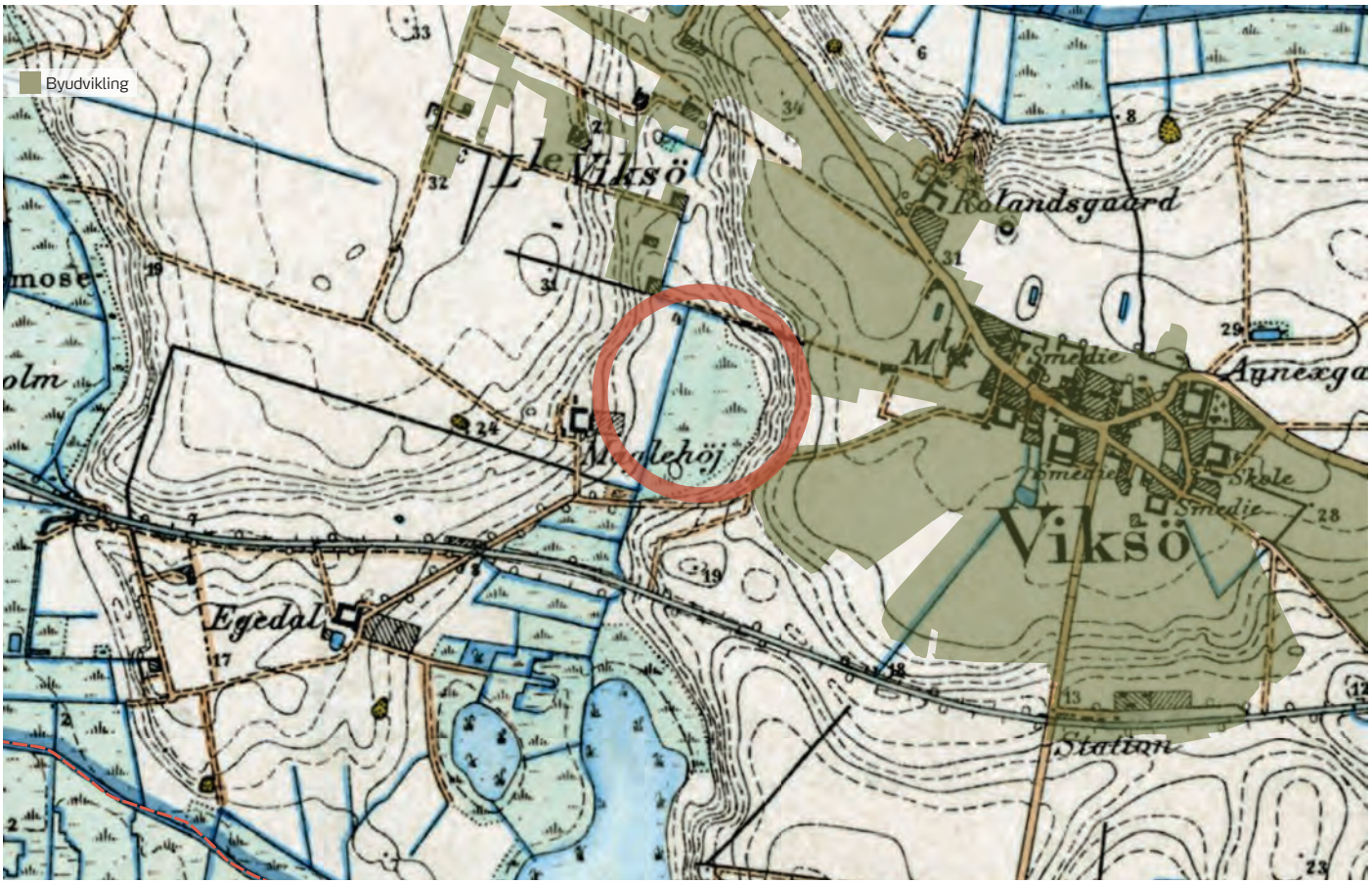
Udsigt udover Brøns Mose med en sten til minde om fundet af Veksøhjelmene.

Brøns Mose tæt ved Veksø er fundstedet for Veksøhjelmene, to hornede hjelme fra bronzealderen 1.000 – 800 f. Kr. nedlagt i en sø som offergave, placeret på en træbakke af asketræ.

Hjelmene blev fundet ved tørvegravning i sensommeren 1942 og indgår nu i den permanente udstilling på Nationalmuseet som en af hovedattraktionerne. Hjelmene er næsten identiske og dekoreret med øjne, næb og mange fugleattributter. De har formentlig indgået i religiøse ceremonier.

Der er ikke fundet tilsvarende hjelme, men fra de nordiske helleristninger kendes mænd med hornede hjelme, der indgår i rituelle handlinger. Det er ikke afklaret, hvor hjelmene er fremstillet, måske Mellemeuropa eller Nordtyskland, men de kan også være produceret i Danmark under indflydelse fra bronzealderkunsten i det østalpine Donauområde.

Selvom turistindustrien ofte afbilleder vikinger med hornede hjelme, kendes de ikke fra vikingetiden, men kun fra bronzealderen to tusinde år tidligere.



Historisk kort (1842-1899) med udpegning af Brønsmose og byudviklingen i Veksø.

Bevaringsværdi og arealreservation

I Egedal arbejder vi for, at der skal være balance mellem beskyttelse og benyttelse i det åbne land.

Vores planlægning skal sætte en tydelig ramme for forvaltning og administration af det åbne land, så vi sikrer beskyttelsen af de naturmæssige, landskabelige og kulturhistoriske værdier samtidig med, at der er plads til den rekreative og jordbrugsmæssige anvendelse af det åbne land.

De udpegede arealreservationer og beskyttelsesinteresser, danner grundlaget for kommunens forvaltning og administration i det åbne land.

Indhold i dette kapitel:

- Natur og Grønt Danmarkskort
- Lavbund
- Grønne kiler og strøg
- Landskab
- Geologi
- Naturpark Mølleåen
- Kystnærhedszonen
- Kulturhistoriske bevaringsværdi
- Landbrug
- Skov og skovrejsning
- Råstof

Natur og Grønt Danmarkskort

Egedal vil være kendt for at have en mangfoldig natur med skove, søer, moser, ådale og åbne enge, som kommunen og borgerne sammen udvikler, beskytter, benytter og kan være stolte af.

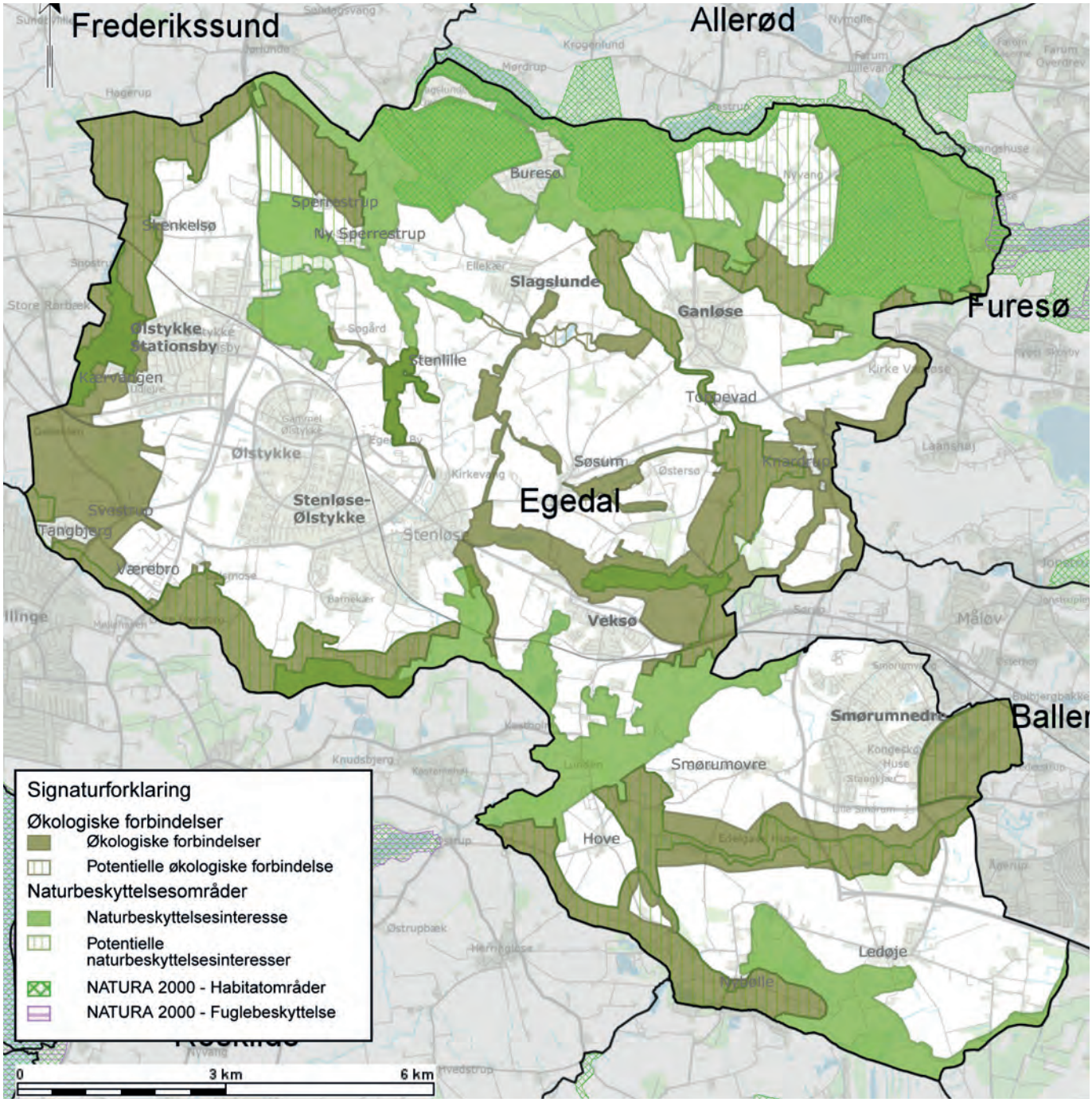
Med Kommuneplan 2021 arbejdes der for, at de værdifulde naturområder rummer gode leveforhold for dyr og planter, så den biologiske mangfoldighed styrkes, og der skabes sammenhængende naturnetværk.

Samtidig sættes der fokus på at formidle og beskrive nogle af de helt særlige naturoplevelser i Egedal.

Det er vores mål:

- at udvikle en mangfoldig og rig natur
- at bremse tabet af arter og vende udviklingen til fremgang
- at sætte fokus på den unikke natur i Egedal og de mange oplevelser, som naturen rummer, og derigennem styrke kendskabet og nærheden til naturen for at kunne passe bedre på den.

Retningslinjekort 3.1.



Retningslinjer

3.1.1
Der er udpeget naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser til Grønt Danmarkskort, som ses på retningslinjekort 3.1.

3.1.2
Indenfor de udpegede områder, skal der tilstræbes tilgængelighed og formidling der skaber mulighed for oplevelse og forståelse af naturværdierne. Indenfor særligt sårbare områder kan adgang dog begrænses.

3.1.3
Tilstanden eller arealanvendelsen indenfor de udpegede områder til Grønt Danmarkskort som vist på retningslinjekort 3.1 må ikke ændres, hvis det forringer eksisterende forhold eller reducerer muligheden for at skabe levesteder for det naturligt hjemmehørende dyre- og planteliv. Ændringer kan dog ske, når det medvirker til at styrke områdets naturværdi eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller en vand- eller naturplan.

Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri inden for de udpegede områder til Grønt Danmarkskort som vist på retningslinjekort 3.1.

3.1.4
Kommunen skal gennem planlægning og aktiv naturforvaltning bevare og forbedre naturområder og spredningskorridorer samt skabe nye levesteder og spredningsmuligheder for vilde planter og dyr.

3.1.5
Der må ikke foretages ændringer, som overskærer spredningskorridorer (økologiske forbindelser) og dermed forringer forbindelsernes biologiske værdi uden, at der sikres kompenserende foranstaltninger.

3.1.6
Indenfor Natura 2000-områder må der ikke ske forringelse af naturtyper og levesteder eller ske betydelig forstyrrelse af de arter, for hvilke områderne er udpeget. Indenfor Natura 2000-områder må der ikke:

- udlægges nye arealer til byzone eller sommerhusområder
- planlægges for trafikanlæg, andre tekniske anlæg og lignende
- udlægges nye områder til råstofindvinding på land.

3.1.7
I planperioden prioriterer Egedal følgende naturindsatser indenfor Grønt Danmarkskort:

Naturindsatser og naturpleje
- Skenkelsø Sø – naturpleje med græssende køer
- Brønsmose – naturpleje med græssende får
- Damvad Å – restaurering af vandløb
- Tungegårdsgrøften – Naturpleje og restaurering af vandløb
- Bundsgård - Naturpleje og restaurering af vandløb
- Langåsen og Nellesø – naturpleje af overdrev med græssende får
- Engblommekæret ved Damvad Å – hegning og høslæt

Projekter for naturindsatser
- Rigkilde Life projekt i Natura 2000-område nr. 139
- Plejeplan i Katrinebjerg Enge – fredning
- Plejeplan i Værebro Ådal – fredning

Kommende projekter for naturindsatser
- Storesø-Lyngen – naturpleje med græssende får
- Grønsø Ådal – restaurering af vandløb

Naturen i Egedal

Egedal har en unik og varieret natur med skovområder, enge, overdrev og vådområder med vandløb, søer, moser og vandhuller. Egedal afgrænses mod syd af Værebro Å, der løber i et dalstrøg med moseområder og småsøer, mens arealerne mod nord er præget af store skove og åbne overdrev.

Den lysåbne natur udgøres i Egedal Kommune af enge, moser, overdrev og søer. Disse arealer dækker omkring 1.300 ha, svarende til 10,3 % af kommunens samlede areal – og dertil kommer skovene. Der findes 125 km offentligt vedligeholdte vandløb med tilliggende lavbundsområder i kommunen, og antallet af søer er ikke mindre end 650.

Egedal har en forholdsmæssig stor andel af især enge og moser, som udgør henholdsvis 31 % og 45 % af de beskyttede naturtyper i Egedal, mens søer og overdrev udgør henholdsvis 17 % og 7 %.

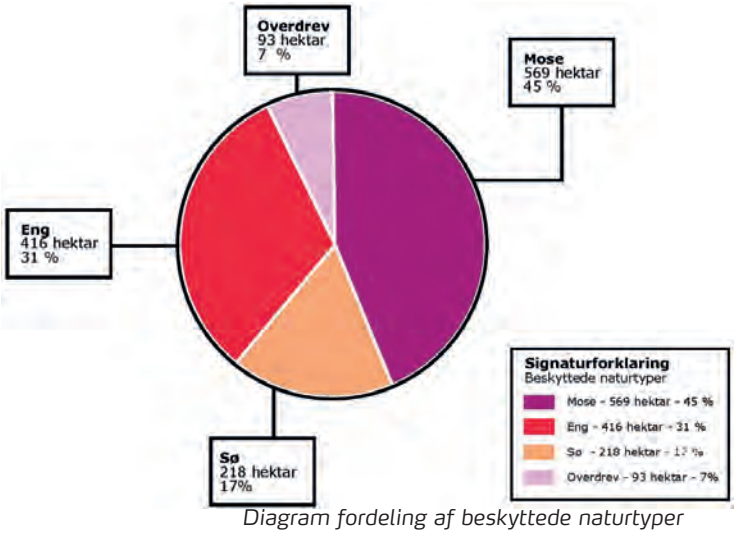
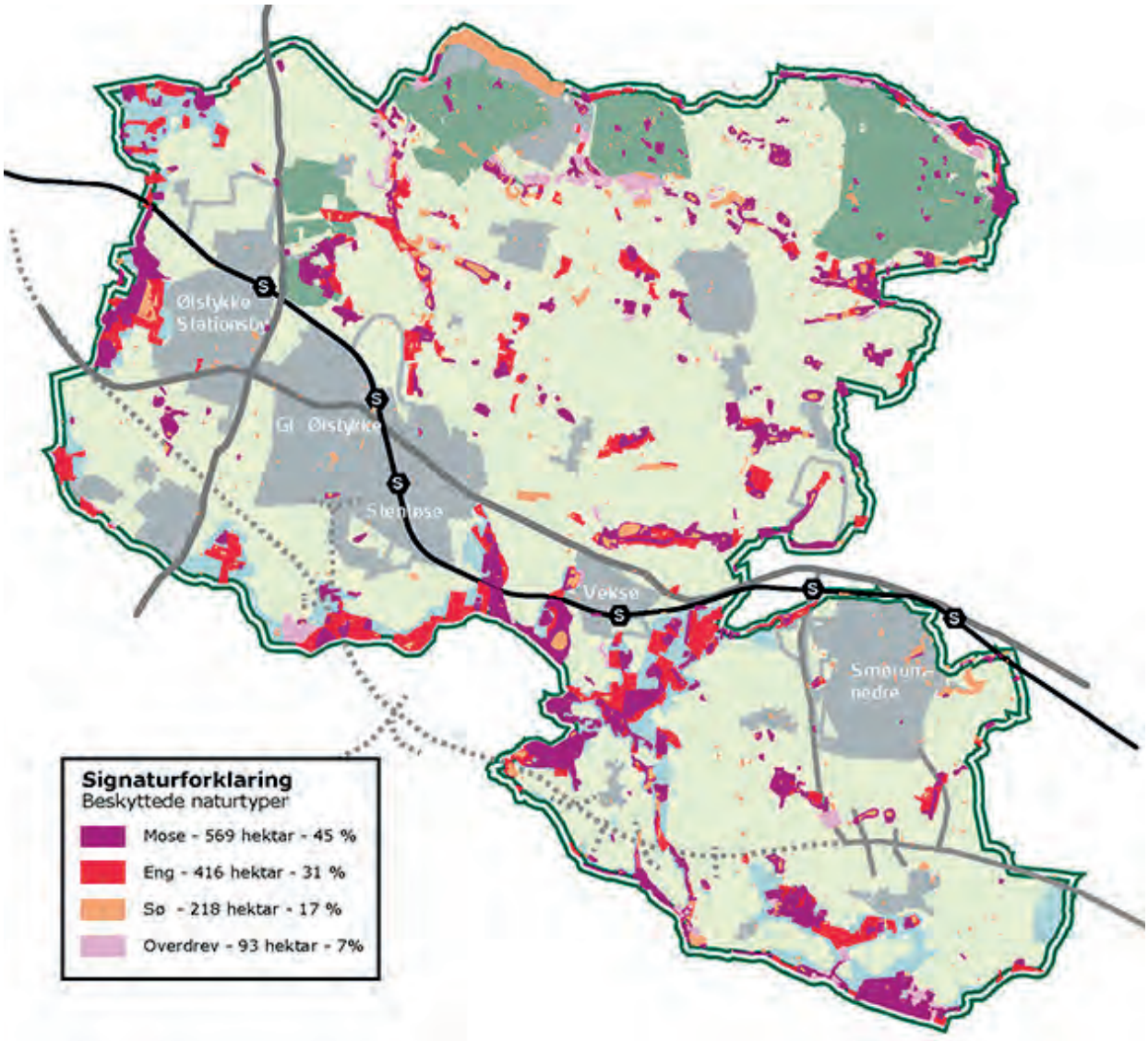


Diagram fordeling af beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3)

Egedal huser en række sjældne arter, heriblandt planterne maj-gøgeurt og melet kodriver, der hvert år optælles i Krogenlund Mose ved Buresø. I Porsemosen er set 1-2 ynglende par af fuglearten pungmejse. Tilbage i 2000 blev det vurderet, at der kun var cirka 25 ynglepar tilbage af netop denne art i Danmark. Grøn Mosaikguldsmed er fundet ved Buresø, og som noget unikt er den endda kommunens ansvarsart.

Kort over beskyttede naturtyper (naturbeskyttelseslovens § 3).



Grønt Danmarkskort

Ifølge planloven er målet med udpegninger til Grønt Danmarkskort, at give et samlet overblik over, hvor den eksisterende natur findes, og hvor der i fremtiden kan planlægges ny natur – også på tværs af kommunegrænser. Kortet skal vise, hvordan nuværende natur sammen med ny natur forbindes i ét stort landsdækkende naturnetværk. Den danske natur bliver således mere robust til gavn for spredning af vilde dyr og planter. Arbejdet med Grønt Danmarkskort bidrager desuden til opfyldelse af FN og EU's mål om at standse tilbagegangen i biodiversitet.

Egedal Kommune udpegede i forbindelse med kommuneplanen 2017 naturområder til Grønt Danmarkskort. I 2018 blev der oprettet et lokalt naturråd, der samme år kom med forslag til udpegning og det videre arbejde med Grønt Danmarkskort. Naturrådets anbefalinger og forslag dækkede geografisk kommunerne Allerød, Egedal, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal.

Naturrådets anbefalinger til Egedal Kommune
I processen omkring arbejdet med Grønt Danmarkskort fremførte Naturrådet en anbefaling om at hele Naturpark Mølleåen bør indgå i kommunens udpegning til Grønt Danmarkskort, da hovedparten af naturparken allerede er inddraget. Dette forslag vil omfatte inddragelse af landbrugsarealer nordvest og nordøst for Slagslunde, samt landbrugsarealer nordvest og øst for Ganløse.

Arealerne er ikke inddraget i nuværende Grønt Danmarkskort grundet manglende eksisterende og potentiel natur på arealerne. Naturrådet anbefalede kommunen at sikre en lodsejerinddragelse i det fremtidige arbejde med udpegninger til Grønt Danmarkskort, og dette vil kommunen tage med i det videre arbejde med kortet.

Grundlag for udpegninger til Grønt Danmarkskort
Udpegningerne til Grønt Danmarkskort omfatter alle Natura 2000-områder på land, de øvrige udpegninger tager udgangspunkt i de nationale kriterier:

1) Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser uden for Natura 2000-områderne.

2) Potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder.

3) Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og -forebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.

Følgende områder er udpeget til Grønt Danmarkskort:

Naturområder med særlig naturbeskyttelsesinteresser omfatter alle Natura 2000-områder på land og områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser herunder større sammenhængende arealer med beskyttede naturtyper (§ 3-arealer), større skov med biologisk værdi samt del af Naturpark Mølleåen der kan styrke den rekreative anvendelse.

Potentielle naturområder omfatter arealer, der på sigt kan udvikle sig til nye naturområder. Disse områder er udvalgt ud fra, hvor der er god mulighed for at udvikle betydende eller sammenhængende naturområder og/eller hvor der kan skabes sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder. Inden for udpegningerne findes spredte beskyttede naturtyper (§ 3-arealer), udvalgte målsatte vandløb samt arealer der er omfattede af fredninger. Udpegningen og vurdering beror på et lokalt kendskab, derudover indgår dele af udpegningerne af Naturpark Mølleåen der kan styrke den rekreative anvendelse.

Økologiske forbindelser er udpeget, hvor der kan skabes sammenhæng mellem naturområderne og skabes mulighed for, at planter og dyr kan sprede sig gennem dyrkede og udyrkede områder i det åbne land. Forbindelsernes formål er at sikre biologisk sammenhæng mellem naturområderne i det åbne land. Udpegningerne beror på et lokalt kendskab.

Potentielle økologiske forbindelser er udpeget, hvor det vurderes, at arealerne på sigt kan udvikle sig til økologiske forbindelser. Disse områder er valgt ud fra, hvor der er god mulighed for at udvikle nye korridorer mellem naturområderne. Udpegningerne beror på et lokalt kendskab.

Udpegningerne er sammenholdt og kvalitetssikret med det data, der er stillet til rådighed på statens biodiversitetskort og det er i den forbindelse sikret at arealer med høj artsscore og bioscore indgår i udpegningerne til Grønt Danmarkskort.

Koordinering med nabokommunerne
Egedal er nabokommune til Frederikssund, Allerød, Furesø, Ballerup, Albertslund, Høje Taastrup og Roskilde. Udpegningerne til Grønt Danmarkskort er samstemt med udpegningerne i nabokommunerne, således at der er en god sammenhæng med udpegninger på tværs af kommunegrænser i det samlede kort for Grønt Danmarkskort.

Arealopgørelse og redegørelse for realisering af Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort blev for første gang udpeget i Kommuneplan 2017 for Egedal Kommune. Der er sket en mindre revision af Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2021.

Der er der fortaget mindre grænsejusteringer der sikre at alle arealer inden for Natura 2000 på land er udpeget med naturbeskyttelsesinteresse i Grønt Danmarkskort, herunder er to mindre arealer udpeget med naturbeskyttelsesinteresser som følge at udvidelse/grænsejustering af Natura 2000 (N139), arealerne var i Kommuneplan 2017 udpeget som potentiel naturbeskyttelsesområde, med ændringen udgår arealet fra udpegningen til potentiel naturområde.

Et mindre areal der i Kommuneplan 2017 udpeget med naturbeskyttelses interesse indenfor ramme BE-2 er udgået. Arealet ligger mellem S-togsbanen, en større parkeringsplads og byudvikling. Området rummer ingen §3 beskyttede naturtyper. Det vurderes, at området ikke rummer væsentlige naturbeskyttelsesinteresser og udpegningen af "naturbeskyttelsesinteresser" er derfor udtages i Kommuneplan 2021.

Nedenstående skema viser en arealopgørelse over de forskellige udpegninger som indgår i Grønt Danmarkskort, og ændringer af disse fra 2017 til 2021.

Cirka areal i hektar	Areal 2017	Areal 2021	Udgået	Inddraget
Naturbeskyttelsesinteresser	2745	2745,2	2,3	2,5
Potentielle naturbeskyttelsesinteresser	2031	2028,5	2,5*	0
Økologisk forbindelse	2906	2906	0	0
Potentiel økologisk forbindelse	19	19	0	0

**overgået til naturbeskyttelse*

Grønt Danmarkskort angiver hvor det er mest gavnligt at øge naturindsatsen. Fokus har fra Kommuneplan 2017 til Kommuneplan 2021 været på at sikre at vi gør en indsats der, hvor den bedste natur findes, så den ikke forsvinder og her er Grønt danmarkskort et vigtigt strategisk redskab. Der arbejdes løbende på en række naturindsatser og naturpleje projekter indenfor Grønt Danmarkskort, se indsatser nedenfor og i retningslinje 3.1.7.

Eksempelvis blev i forudgående planperiode opstartet afgræsning af naturarealer ved Skenkelsø Sø efter gennemførsel ved naturgenopretningsprojekt i 2010. Her har det sidenhen været vigtigt for Egedal Kommune at sikre afgræsning og at dette fortsætter med et stort fokus på det rigtige græsningstryk ift. områdets bærekapacitet og naturudvikling.

Under projekter for naturindsatser er plejeplaner for to fredninger, Katrinebjerg Enge og Værebro Ådal. Begge er områder med potentiale for forbedring af naturplejen og arbejdet med at realisere dette er i gang. Yderligere indsatser og projekter ses nedenfor samt i retningslinje 3.1.7.

Naturindsatser og naturpleje

- Skenkelsø Sø – naturpleje med græssende køer
- Brønsmose – naturpleje med græssende får
- Damvad Å – restaurering af vandløb
- Tungegårdsgrøften – Naturpleje og restaurering af vandløb
- Bundsgård - Naturpleje og restaurering af vandløb
- Langåsen og Nellesø – naturpleje af overdrev med græssende får
- Engblommekæret ved Damvad Å – hegning og høslæt

Projekter for naturindsatser

- Rigkilde Life projekt i Natura 2000-område nr. 139
- Plejeplan i Katrinebjerg Enge – fredning
- Plejeplan i Værebro Ådal – fredning

Kommende projekter for naturindsatser

- Storesø-Lyngen – naturpleje med græssende får
- Grønsø Ådal – restaurering af vandløb

Egedal Kommunes Vild med Egedal

I Vild med Egedal er der fokus på at arbejde med naturen for naturens egen skyld og dermed styrke biodiversiteten og være med til at bremse tilbagegangen af arter.
Du kan læse mere om Vild med Egedal her.

Gennem Vild med Egedal øges opmærksomheden på kommunens natur og de handlinger vi som kommune og den enkelte borger, virksomhed og forening kan udføre for at bidrage til forbedring af hele Egedal Kommunes natur – både i parcelhushaven, byens grønne områder og eksisterende naturområder.

Egedal arbejder målrettet på at skabe bedre forhold og levesteder for de dyrebare plante- og dyrearter, som lever i naturen i dag, og som er i fare for at forsvinde. Strategien for Vild med Egedal skal sikre, at naturværdien højnes på den mest omkostningseffektive måde.

Igennem Vild med Egedal vil Egedal Kommune:

- udvikle en mangfoldig og rig natur
- bremse tabet af arter og vende udviklingen til fremgang
- bevare, udvikle og genskabe natur i kommunen gennem innovativ drift
- involvere borgere, organisationer og virksomheder, så vi sammen løser opgaven
- gøre det nemt at bidrage ved at tilbyde nemt tilgængelige foldere, som inspirerer til en indsats.

Der findes desuden fire indsatsområder i arbejdet omkring biodiversitet og natur:

Prioriterede naturområder
Vi gør en indsats der, hvor den bedste natur findes, så den ikke forsvinder. De højst prioriterede områder er: Natura 2000-områder, kommunalt ejede naturarealer, arealer med høj naturværdi, arealer med påbegyndt naturpleje, gravhøje og trædesten i landskabet, som er mindre naturarealer, der fungerer som områder, hvor både dyre- og plantearter får lidt plads og hvor de kan sprede sig fra.

Særlig indsats for sjældne arter
Vi skal gøre en særlig indsats for de sjældne og truede arter for at sikre biologisk mangfoldighed i vores natur. Mange af disse arter har særlige krav til deres levesteder, eksempelvis jordens pH-værdi eller lys. Det kan være svært at genskabe lige præcis de rette forhold for en sjælden art, og man skal derfor yde en ekstra indsats for at bevare deres eksisterende levesteder.

Formidling og tilgængelighed til naturen
Hvis vi ikke kender vores natur og dens kvaliteter, er det svært at passe på den. Egedal Kommune ønsker, at formidle naturens mange værdier og skabe adgang til naturen, så borgerne selv kan opleve, nyde og udforske den.

Bekæmpelse af invasive arter
Når der introduceres arter til vores natur, sker det, at nogle af dem ikke har herboende naturlige fjender. Det betyder, at de vokser voldsomt i antal og omfang og kan være svære at få begrænset. Vi gør derfor en aktiv indsats mod planter og dyr, der ikke hører til i vores natur og som ødelægger den.

Internationale og nationale beskyttelsesområder

Naturen beskyttes overalt i kommunen af naturbeskyttelsesloven, EU's Vandrammedirektiv, samt EU's habitatdirektiv, der alle har til formål at bevare eller forbedre naturkvaliteten og biodiversiteten i forskellig grad.

Natura 2000 er en betegnelse for den mest værdifulde natur, der omfatter EU-habitatområder og EU-fuglebeskyttelsesområder. Natura 2000 er et europæisk økologisk netværk af beskyttede naturområder med levesteder og arter, der skal bidrage til at øge biodiversiteten i EU.

I Egedal er Mølleådalen udpeget som EU-habitatområde, der omfatter Buresø, Ganløse Eged, Bastrup Sø, Klevads Mose, Hestetangs Å, Farum Sortmose og Øvre Mølleådal. Sortmose er ligeledes udpeget som EU-fuglebeskyttelsesområde. Tilsammen udgør dette habitatområde og fuglebeskyttelsesområdet Natura 2000-området N139 som dækker dele af Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Bilag IV-arter er arter, der er beskyttet på EU-niveau. Det omfatter for eksempel alle flagermus, samt nogle padder, såsom spidssnudet frø og stor vandsalamander, der findes i vandhuller, grøfter og brønde rundt om i kommunen. Arter, der er udpeget på bilag IV i habitatdirektivet, er strengt beskyttede i hele EU. I områder, hvor disse arter forekommer, må der ikke ske forstyrrelser eller forringelser af yngle- og rastepladser.

Vurdering af mulig påvirkninger af bilag IV-arter og Natura 2000
Egedal har foretaget en vurdering af kommuneplanens mulige påvirkning af bilag IV-arter og Natura 2000. Vurderingen er af overordnet karakter, da det ikke er muligt at foretage en detaljeret redegørelse grundet planens overordnede karakter og langsigtede planlægningsperspektiv.

Kommuneplan 2021 vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning på de internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter, herunder beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-dyrearters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder.

Redegørelse for vurdering af mulig påvirkning af bilag IV- arter og Natura 2000
Særligt byudvikling og nye trafikanlæg kan potentielt påvirke bilag IV-arter og Natura 2000-områder ved at indskrænke levesteder og skabe barrierer for dyrelivet, men også vandindvinding, udledning af spildevand og landbrugsdrift kan påvirke bilag IV-arter og Natura 2000-områder.

Egedals byudvikling sker primært i tilknytning til eksisterende byområder og på arealer, hvor der ikke er udpegede Natura 2000, § 3 beskyttet natur, som ofte er levesteder for bilag IV-arter. I detailplanlægningen for byudviklingsområderne fortages der endvidere de nødvendige undersøgelser og foranstaltninger til beskyttelse af bilag IV-arter. 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. Det vurderes derfor ikke, at byudviklingen i Egedal Kommune vil påvirke bilag IV-arter.

Kommuneplan 2021 indeholder arealreservationer til overordnet trafikanlæg fra Fingerplan 2019 herunder Frederikssundsmotorvejen, Ring 5 og udvidelse af rute 6.. Det forventes at Staten i forbindelse med den videre planlægning af deres infrastrukturanlæg sikre at der ikke sker en væsentlig påvirkning af bilag IV-arter samt Natura 2000 områderne.

3-beskyttede naturtyper er enge, overdrev, moser og søer. At naturen er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 betyder, at tilstanden i et beskyttet naturområde ikke må ændres uden forudgående dispensation.

Grøn Mosaikguldsmed er Egedals ansvarsart. I forbindelse med, at kommunerne i 2007 overtog opgaven med at forvalte naturen fra amterne, gav daværende miljøminister Connie Hedegaard hver af landets nye kommuner en 'ansvarsart'. En ansvarsart er en art, der er truet i Europa og indgår i EU lovgivningen (bilag IV-arter).

I 2014 fik Egedal eftersøgt guldsmeden i kommunen, samt udarbejdet en rapport over, hvilke tiltag, der skal til for at bedre artens levevilkår. Konklusionen var, at der bør etableres nye vandhuller med planten krebseklo, som er den eneste plante, hvor Grøn Mosaikguldsmed lægger sine æg.

Egedal vil i de kommende år gå i dialog med lodsejere på udvalgte lokaliteter om at etablere vandhuller til guldsmeden.

Lavbund

Lavbundsarealer er arealer, der ligger lavt i terrænet. Det kan være tidligere eng-, mose-, sø- eller fjordområder.

En del lavbundsarealer er kunstigt afvandede eller drænede og rummer ofte potentiale til at blive udtaget som klimavenlige naturområder, der også kan have stor betydning for forbedring af vandmiljøet, da de medvirker til rensning af næringsrigt overfladevand.

Lavbundsarealerne er velegnede til retablering af moser og andre våde områder, som kan have stor betydning for forbedring af miljøet, da de medvirker til tilbageholdelse af næringsrigsstoffer og kuldioxid. Omlægningen betyder at CO_2 bliver bundet i jorden, det er godt for klimaet.Det foregår fx ved at dræn afskæres og grøfter fyldes. Man vil altså tilstræbe at genskabe den naturlige vandstand på arealerne, hvorved de bliver periodevis våde alt efter årstiden. Dermed genskabes også natur på arealerne, til gavn for dyr og planter.

Lavbundsarealerne rummer desuden et potentiale i forhold til klimatilpasning, idet de lavtliggende områder naturligt kan anvendes til tilbageholdelse og forsinkelse af regnvand i forbindelse med kraftige regnskyl.

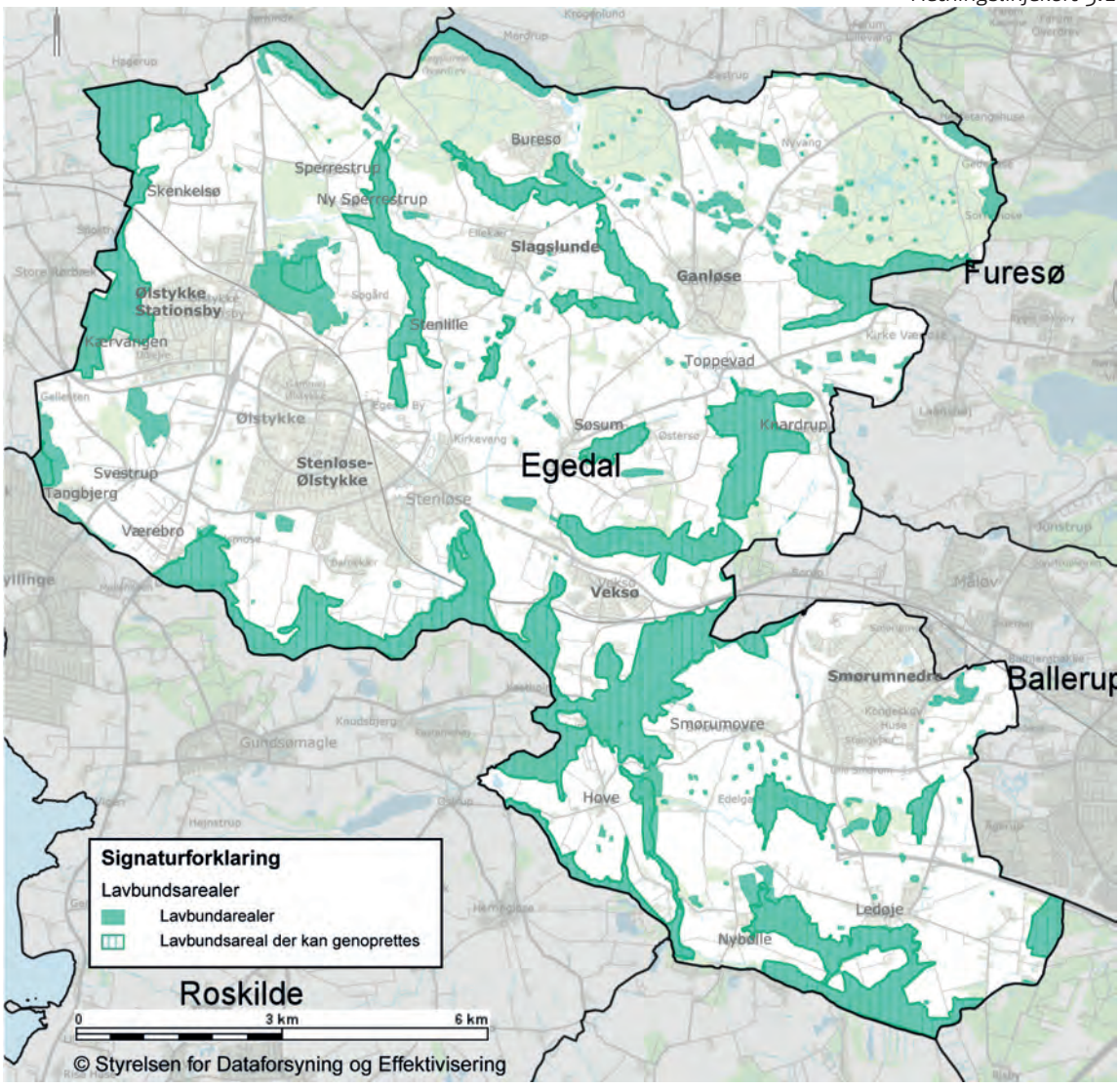
Retningslinjer

3.2.1
Indenfor de udpegede lavbundsarealer på retningslinjekort 3.2 må der ikke gives tilladelse til sænkning af den nuværende vandstand eller hævning af terrænet ved påfyldning med jord. Der må ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes eller som forringer eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning.

3.2.2
Indenfor de udpegede lavbundsarealer der kan genoprettes, på retningslinjekort 3.2, kan der genoprettes eller etableres vådområder med henblik på at tilbageholde kuldioxid, næringssalte, genskabelse af våde naturtyper eller som tilpasning til klimatiske ændringer.

Der er en national ambition om at udtage 90.000 ha. lavbundsjord gennem projektstøtte til lodsejere. Egedal vil arbejde med at retablere vådområder til tilbageholdelse af CO_2, nitrat og fosfat indenfor de udpegede lavbundsarealer. Kommunen vil i den kommende planperiode indgå i dialog med lodsejere og motivere for/informere om muligheden om/for udtagning af lavbundsjord.
Læs mere om den statslige tilskudsordning her

Retningslinjekort 3.2



Grønne kiler og strøg

I Egedal skal det åbne land være let tilgængeligt, og der skal være attraktive rekreative arealer tæt på byerne.

De grønne kiler og strøg er vigtige elementer, der friholder bynære, rekreative arealer fra bymæssig bebyggelse og skaber nærhed til det åbne land fra byerne.

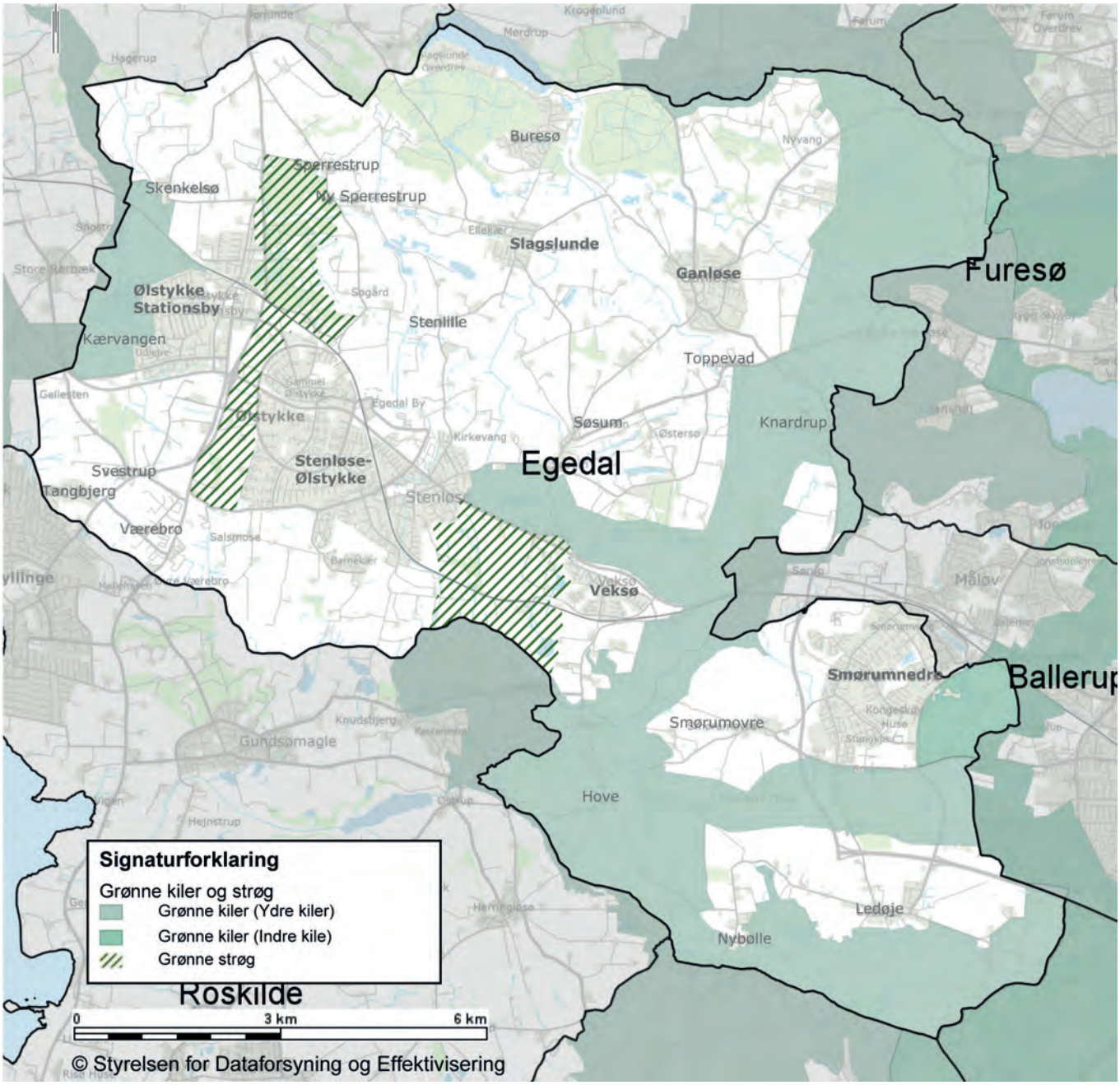
De grønne kiler er udpeget i Fingerplanen 2019 og skaber større sammenhængende og bynære frilufts-områder i hovedstadsområdet.

De grønne strøg, er kommunens egne udpegninger af bynære friluftsområder mellem byerne, langs S-banen.

Det er vores mål:

- at de grønne kiler og strøg skal friholdes for byggeri og anlæg, og fastholdes som åbnet land
- at der skal være nem adgang til det åbne land fra byområderne.

Retningslinjekort 3.3

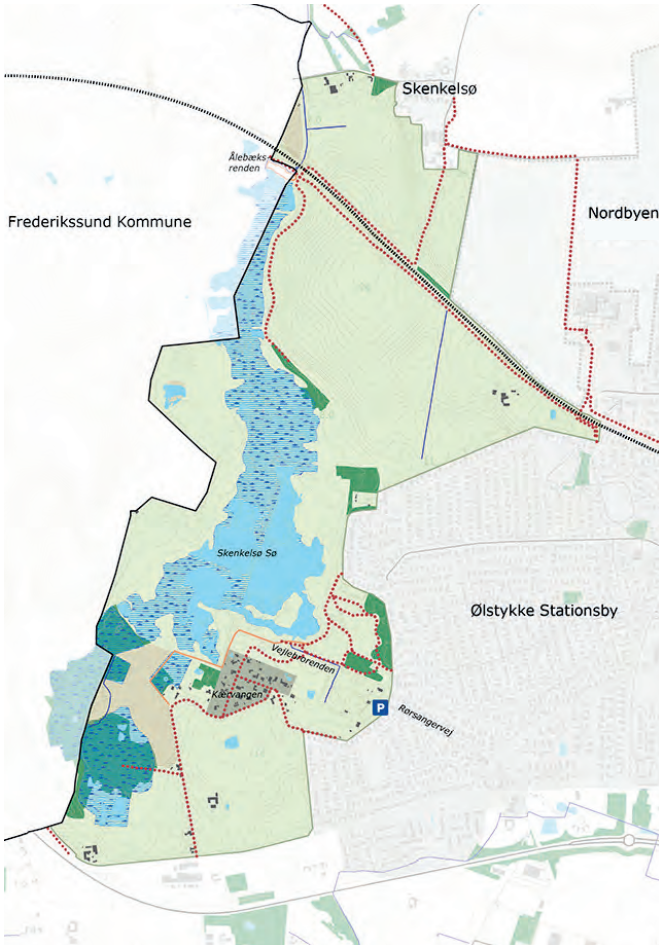


Grøn kile - Skenkelsø Sø

Området er karakteriseret ved et lavtliggende landskab med store landbrugsarealer, det mindre sommerhusområde Kærvangen og Skenkelsø Sø, som et dominerede landskabselement. Den grønne kile afgrænses af mindre og større veje, landsbyen Skenkelsø, Ølstykke Stationsby, Frederikssund Kommune og det fremtidige byudviklingsområde Nordbyen ved Ølstykke Stationsby.

Skenkelsø Sø er et genoprettet naturområde, der strækker sig over kommunegrænsen til Frederikssund Kommune, og blev indviet i 2010. Området består af sø, moser og enge, der omkranses af bløde morænebakker. Den lavvandede sø er ca. 42 ha, mens de våde og tørre enge er ca. 40 ha. Som en del af naturplejen afgræsses engene i dag med kvægracerne Angus og Limousine. Naturplejen har betydet, at området har ændret karakter fra rørsump til sø og eng, og søen er i dag et naturligt yngle- og rasteområde for en lang række sjældne fuglearter. Ligeledes forventes det, at naturværdien i de afgræssede enge i løbet af en årrække vil stige betydeligt.

Det flade landskab ved Skenkelsø Sø giver gode udsigtsmuligheder, og der er god adgang til området på stierne fra Ølstykke Stationsby.



Retningslinjer

3.3.1
De grønne kiler og strøg, som ses på retningslinjekort 3.3, skal fastholdes som kommunens overordnede bynære grønne struktur og del af den regionale grønne struktur. Områderne må ikke inddrages til byzone.

3.3.2
De grønne kiler og strøg skal fortrinsvis anvendes til almene, ikke bymæssige friluftsformål samt landbrug. Der kan desuden etableres anlæg til klimatilpasning, forudsat at det bidrager til at styrke natur og friluftsliv.

3.3.3
I de grønne kiler og strøg skal befolkningens adgang og mulighederne for det almene friluftsliv opretholdes og forbedres.

3.3.4
De grønne kiler og strøg skal friholdes for bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og lignende bymæssige formål. De skal desuden friholdes for fritidsformål, som på grund af bygninger og anlæg har en bymæssig karakter og et fritidsformål, som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

3.3.5
For det grønne strøg Skenkelsø Sø gælder yderligere, at områdets særlige karaktertræk med det flade landskab, de åbne engarealer og den naturgenoprettede sø skal fastholdes og styrkes.

3.3.6
For det grønne strøg Ølstykke gælder yderligere, at områdets særlige karakter nord for S-banen med de to store skove skal fastholdes og styrkes.

Syd for S-banen kan eksisterende friluftsanlæg udvides, og der kan etableres nye areal- og bygningskrævende friluftsanlæg, når det styrker de rekreative værdier og offentlighedens adgang til området.

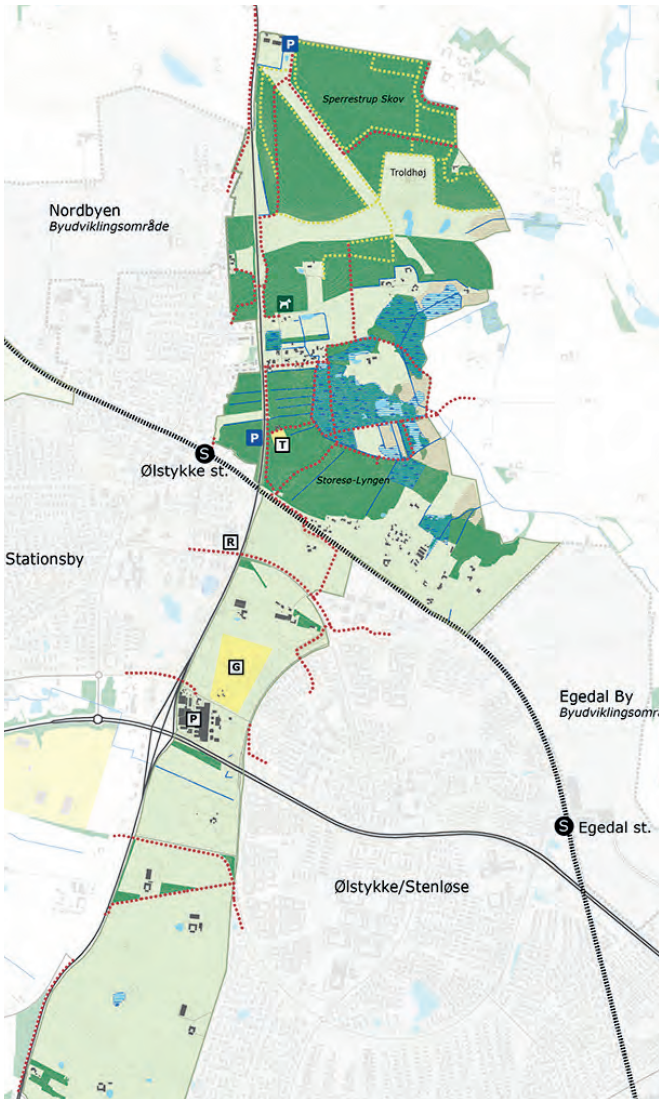
3.3.7
For det grønne strøg Veksø gælder yderligere, at områdets særlige karaktertræk med det bakkede ådalslandskab skal fastholdes og styrkes.

Det grønne strøg - Ølstykke

Området nord for S-togsbanen er et tæt, fladt landskab med skovene Storesø-Lyngen og Sperrestrup Skov, og der er en god tilgængelighed med et veludbygget stisystem i skovene. Området syd for banen er et åbent og let kuperet landskab med ringe tilgængelighed og spredt bebyggelse.

Sperrestrup Skov ligger højt i landskabet og herfra skråner terrænet ned til Storesø-Lyngen. Storesø-Lyngen er vildtvoksende og har et naturligt udtryk. Sperrestrup Skov står i kontrast til dette med lange lige rækker af træer. I skovene kan man finde både tennisbaner, en hundeskov og en del ridestier.

Arealet syd for banen er domineret af åbne græsområder og dyrkede marker med ringe eller ingen adgang. Området indeholder mange forskellige funktioner og aktiviteter såsom en golfbane, en rideskole og de store veje Roskildevej og Frederikssundsvej. De mange forskellige funktioner sikrer en attraktion og aktivitet i området, men forbindelserne fra byerne og ind i området skal styrkes.

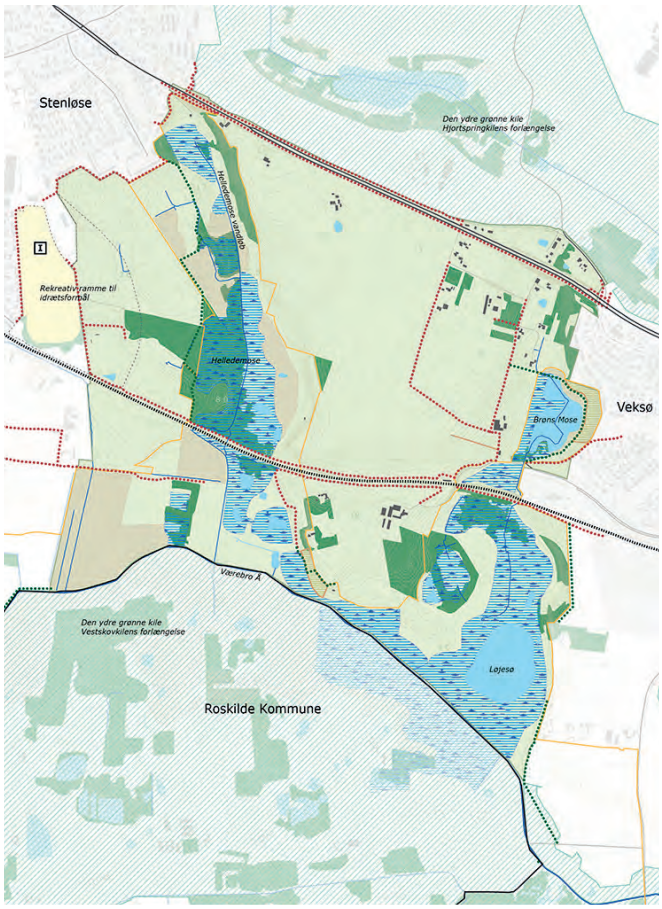


Det grønne strøg – Veksø

Området består af ådale med søer, moser, enge og overdrev omkranset af let kuperede arealer med dyrkede marker og spredte gårde. Området ligger mellem Stenløse, Veksø, Frederikssundsvej og Værebro Å. Det grønne strøg forbinder to af Fingerplanens ydre grønne kiler - Vestskovkilens forlængelse mod syd og Hjortespringkilens forlængelse mod nord.

I to separate ådale ligger naturområderne Helledemose og Brøns Mose. Ådalene i det grønne strøg er forbundet til den meget brede ådal omkring selve Værebro Å. Ådalen var oprindelig en sidefjord til Roskilde Fjord, og langt op i tiden var det muligt at sejle helt ind til Måløv Kirke. Meget af det landskab, der i dag udgør ådalen, var oprindeligt vanddækket.

Området er omfattet af fredningen for Værebro Ådal, og den har blandt andet til formål at bevare det uforstyrrede ådalslandskab og øge offentlighedens adgang til det fredede område med nye stier. I fredningen er der anlagt nye trampestier rundt om Helledemose og Brøns Mose.



Landskab

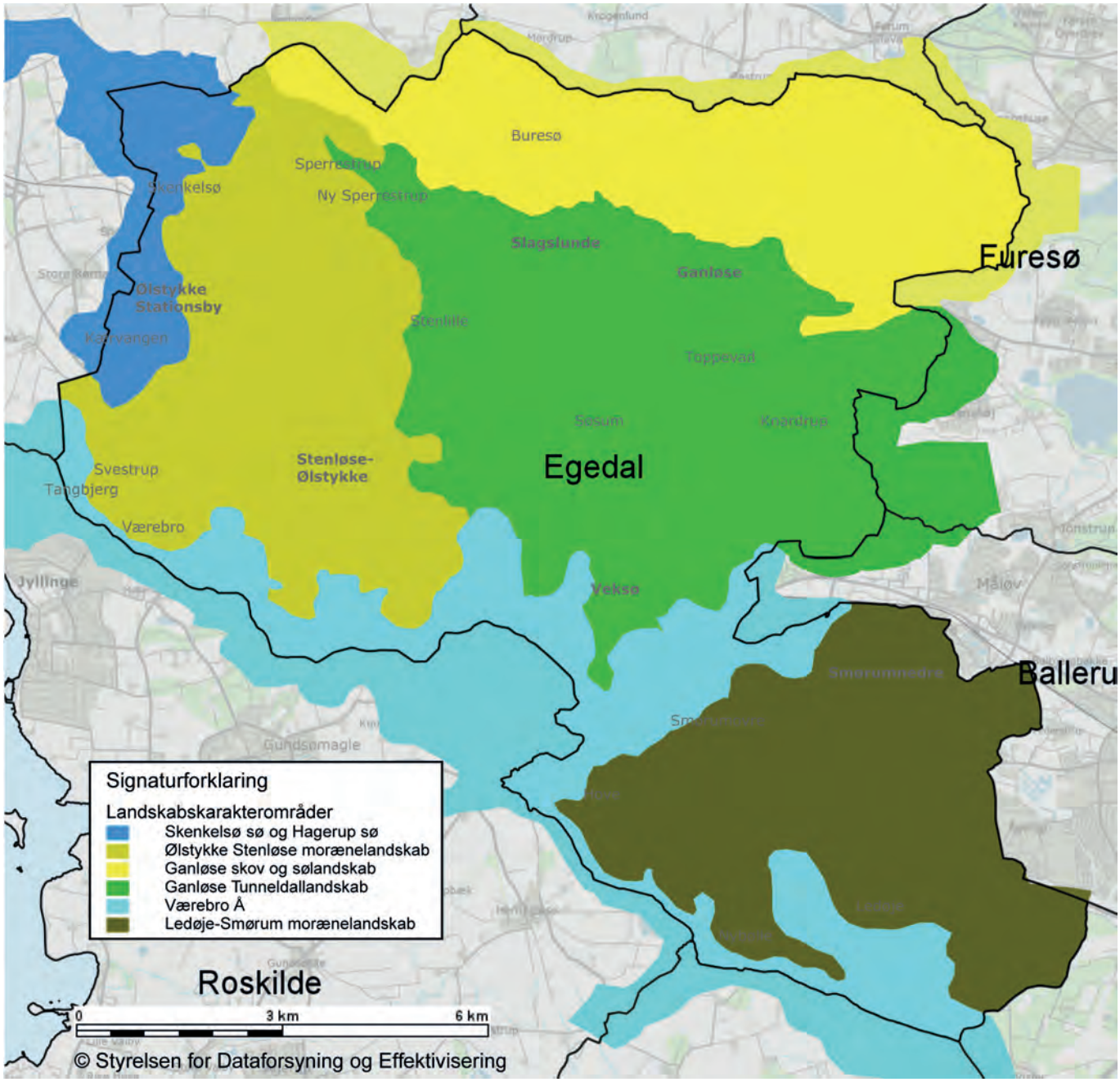
Egedal har et storslået og varieret landskab, der giver identitet, rekreativ værdi og mulighed for aktiviteter og oplevelser i det åbne land.

Istidens isdannelser og afsmeltning af is har formet terrænet i Egedal med karakteristiske tunneldale, morænebakker og brede ådale, der rummer store landskabelige og oplevelsesmæssige værdier. Det åbne land i Egedal er også præget af landbrugsfladen med god dyrkningsjord.

Det er vores mål:

- at de bevaringsværdige landskaber skal beskyttes, hvilket sker gennem udpegning af værdifulde landskaber med tilhørende retningslinjer
- at styrke kommunen seks forskellige landskabskarakterområder, der hver især afspejler forskellige sammenhængende landskabstyper
- at sætte retningen for, hvordan de forskellige landskabers særegne og unikke karakter kan styrkes og udvikles.

Retningslinjekort 3.4



Landskabet i Egedal
Langt størstedelen af Egedal er ubebygget, og det åbne land dækker i dag ca. 85 % af kommunens samlede areal. Den nordligste del af Egedal er dækket af et bredt skovbælte, som består af de tre store skove; Ganløse Ore, Ganløse Eged og Slagslunde Skov, mens den sydlige del er karakteriseret af åbne dalstrøg med store vådområder omkring Værebro Å og Nybølle Å.

Den nordøstlige og centrale del af kommunen er præget af et større tunneldalssystem. Tunneldalene har overordnet en øst-vestlig orientering, men fletter også i andre retninger ind og ud mellem moræneøer. Tunneldalssystemet forbindes med Øresund af Mølleåen og lidt sydligere med Køge Bugt af St. Vejleå.

I de vestlige og sydøstlige dele af kommunen findes større flader af moræne. Her er jorden fed, og den er derfor meget egnet til dyrkning. En tidligere fjordarm fra Roskilde Fjord rækker ind i landet langs den sydlige kommunegrænse. Den er grundet landhævning i dag tørlagt, og den ligger som et hævet marint forland med forbindelse til et system af smeltevandsfloddale syd for kommunegrænsen.

Geomorfologisk kort af Per Smed

Særligt værdifulde landskaber
De værdifulde landskaber er udpeget, da de i særlig grad skal beskyttes mod ændringer. Udpegningen sker på baggrund af forskellige kriterier såsom en bynær beliggenhed med rekreativ betydning og landskabets geomorfologiske dannelser og sammenhæng.

Retningslinjer

3.4.1
Der er udpeget værdifulde landskaber og landskabskarakterområder som vist på retningslinjekort 3.4.

3.4.2
Indenfor de værdifulde landskabsområder må der ikke ske ændringer, som forringer eller slører landskabets værdifulde karaktertræk eller forringer muligheden for at opleve disse. Ændringer kan dog ske, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

3.4.3
Oplevelsen af sammenhængende, værdifulde landskaber skal opretholdes og styrkes. Befolkningen skal sikres størst mulig adgang til de værdifulde landskaber og særlige landskabelige oplevelsesmuligheder.

3.4.4
Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg i de særligt værdifulde landskabsområder, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med særlige hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

3.4.5
Ved administrationen af de værdifulde landskabsområder skal der tages udgangspunkt i de enkelte landskabskarakterområders særlige visuelle sammenhænge og karaktertræk.

Se beskrivelse af de 6 landskabskarakterområder.

Landskabskarakterområder
Egedal er inddelt i 6 landskabskarakterområder, som er områder med hver sine landskabelige fællestræk. Indenfor hvert af disse landskabskarakterområder skal administrationen af de værdifulde landskaber tage udgangspunkt i de identitetsgivende karaktertræk og kvaliteter, som er særegne for netop dette område.

I det følgende er det særegne og karakteristiske for de seks landskabskarakterområder beskrevet overordnet ud fra forhold som terræn, beplantning, vand, bebyggelsesstruktur og arealanvendelse.

Ganløse Skov- og Sølandskab
Ganløse Skov- og Sølandskab afgrænser Egedal mod nord og består af et særegent og unikt morænelandskab gennemskåret af tunneldale.

Landskabet domineres af de tre større skovområder - Ganløse Ore, Ganløse Eged og Slagslunde Skov. Skovene flankerer den sydlige side af et langt øst-vestgående dalstrøg, der giver plads til Bastrup Sø og Buresø i den øverste del af Mølleåsystemet.

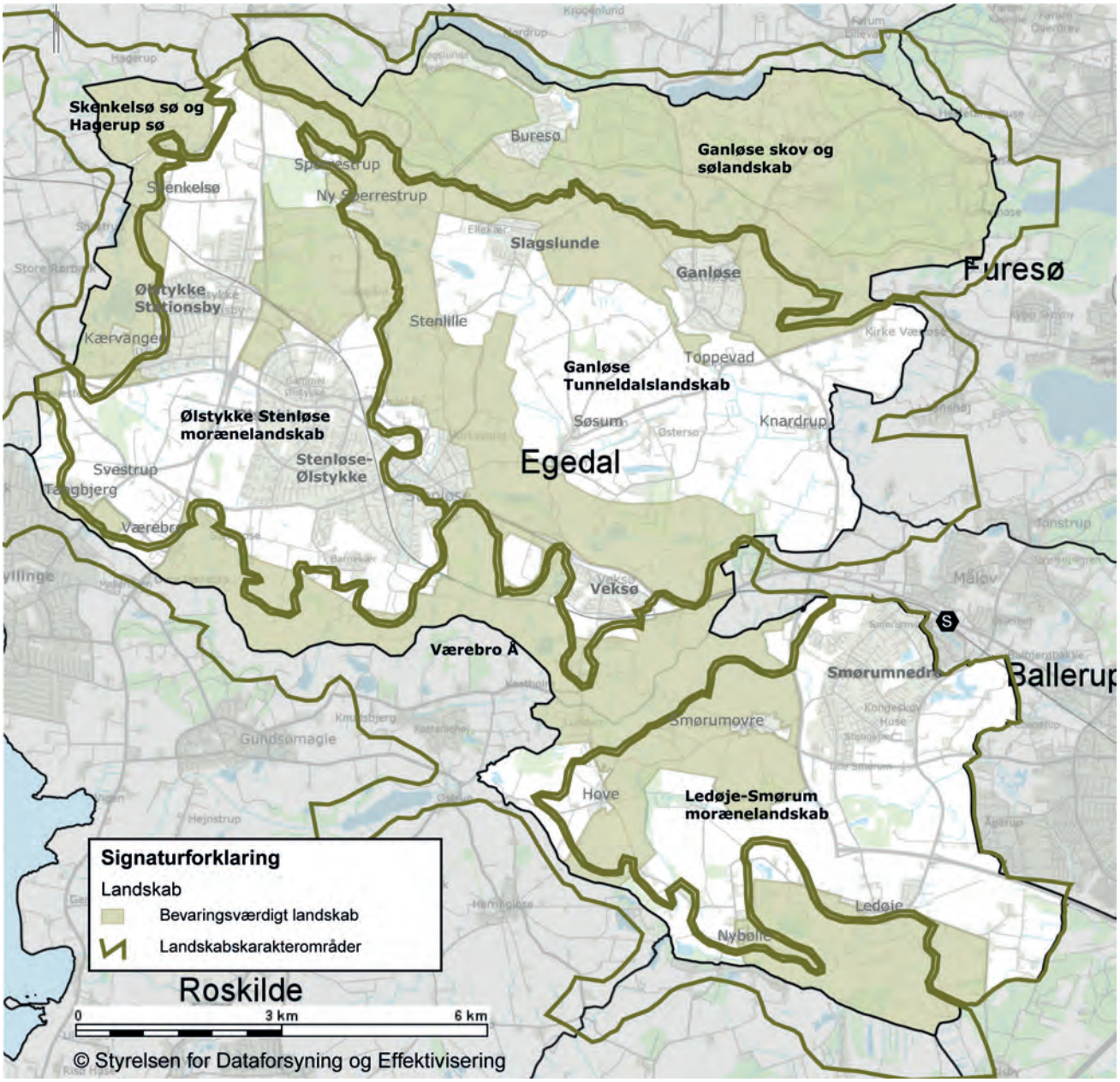
Syd for skovområderne ligger endnu et øst-vest orienteret men lidt mindre markant dalstrøg. Dette domineres af en mosaik af lavbundsområder, småsøer og krat.

Landskabsværdierne er især knyttet til de markante terrænformer, de store, gamle skovbevoksninger omgivet af stengærder og de dybe, uforstyrrede søer. Store dele af området er fredet eller fredskov, og området indgår i udpegningen af Naturpark Mølleåen.

Ganløse Tunneldalslandskab
Ganløse Tunneldalslandskab omfatter de centrale dele af Egedal landbrugsland. Området domineres af en bølget til bakket moræne, som gennemskæres af stedvist dybtskårne tunneldale. Tunneldalene er mange og orienteret i varierende retninger.

Morænefladen domineres af landbrug med spredtliggende mindre gårde og husmandssteder. Byerne Ganløse, Slagslunde og Veksø ligger på morænefladens højere beliggende dele, mens landsbyerne Knardrup og Søsum ligger på tværs af hvert sit dalstrøg. Dalstrøgenes varierende retning giver mange overraskende vejforløb og udsigtsmuligheder. Vådområder, mindre søer og vandløb bidrager til et levende landskabsbillede, og flere steder opleves et flot udsyn hen over landskabet mod skovene i nord og over Værebro Ådal i syd.

Landskabsværdierne er især knyttet til tunneldalenes markante terrænformer og de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af disse. Fuglesødalen syd for Søsum er fredet.



Kort over særlig værdifulde landskaber og landskabskarakterområder

Stenløse-Ølstykke Morænelandskab
Stenløse-Ølstykke Morænelandskab består af en bølget moræneflade, der afgrænses af de lave dalstrøg omkring Stenløse Å, Værebro Å og Skenkelsø Sø. Området domineres af byområderne Ølstykke Stationsby og Stenløse - Gl. Ølstykke, der ligger tæt langs en øst-vestgående akse og næsten danner et sammenhængende bybånd.

Området øst for Ølstykke Stationsby præges af den tidligere mose Storesø-Lyngen, som er delvis tørlagt og fremstår med sammenhængende kratbevoksning. Nord herfor danner den relativt unge skovbevoksning, Sperrestrup Skov bagtæppe for et smalt dalstrøg, hvor Tungegårdsgrøften efter naturgenopretning igen slynger sig i åbne engarealer.

Den nordlige del af området præges af et højdedrag med adskillige oldtidshøje og stor udsigt over landskabet – dels mod Jørlunde og Slangerup i nord, dels mod de store skove i øst.

Landskabsværdierne er især knyttet til skov- og moseområderne i øst samt det meget uspolerede område omkring Sperrestrup. Værdifulde er desuden de steder, hvorfra man kan opleve udsigten over de omgivende ådale.

Skenkelsø Sø og Hagerup Sø
Skenkelsø Sø og Hagerup Sø ligger i Egedals vestlige del og udgør et sammenhængende, lavtliggende område.

Syd for S-togsbanen domineres området af den lavvandede Skenkelsø Sø og de omgivende våde og tørre enge. Her afgrænses landskabet klart mod Ølstykke Stationsbys parcelhusområder, mens det mindre sommerhusområde Kærvangen er vokset ud i dalbunden.

Nord for S-togsbanen, hvor Hagerup Sø tidligere lå, fremstår landskabet med dyrkede arealer, der stedvist brydes af mindre lavbunds- og kratområder. Her afgrænses landskabet tydeligt af en morænerand, hvor Skenkelsø landsby ligger langs kanten og ned ad skråningsarealerne.

Landskabsværdierne er især knyttet til det store, åbne og uforstyrrede sø- og englandskab med vide udsigtsmuligheder samt kontrasten mellem den flade, naturprægede dalbund og de mere kultiverede og bebyggede morænekanter.

Værebro Ådal
Værebro Ådal afgrænser Egedal mod syd og omfatter et stort, sammenhængende å-system - fra Nybølle Å i øst til Værebro Å længere mod vest. Landskabet tager her form af en smeltevandsdal med bred og flad dalbund, hvorfra dalsiderne stiger jævnt op mod de omkringliggende moræneflader.

Området rummer, især omkring Veksø Mose, større sammenhængende lavbundsområder og fremstår med en mosaik af dyrkede arealer, lavbundsområder og krat.

Det meste af området har ingen eller kun spredt bebyggelse, idet bebyggelsen primært er placeret langs kanten af dalstrøget. Bebyggelsen i Veksø og Ledøje følger således overkanten af dalstrøget, mens dele af erhvervsområdet Værebro og boligområdet Tangbjerg strækker sig ud i dalbunden.

Landskabsværdierne er især knyttet til de visuelle sammenhænge på langs og på tværs af ådalen samt kontrasten mellem den flade, naturprægede dalbund og de mere kultiverede og bebyggede morænekanter.En stor del af Værebro Ådal er fredet.

Ledøje-Smørum Morænelandskab
Ledøje-Smørum Morænelandskab ligger i den sydøstlige del af Egedal.

Landskabet består af en bølget moræneflade, som mod syd afgrænses af Værebro Ådal og som gennemskæres af de mindre vandløb, Grønsø Å og Vejle Å. Med etableringen af 1. etape af Frederikssundsmotorvejen og Tværvej er landskabet desuden blevet gennemskåret af et markant, teknisk anlæg.

Landskabet domineres af dyrkede marker med en høj andel af plantagearealer. Enkelte små lavbundsområder findes spredt på den dyrkede flade.

Mod nord og øst afgrænses landbrugslandet af de sammenvoksede byområder Smørumnedre, Måløv og Ballerup. Vest for disse ligger landsbyen Smørumovre højt og markant på en bakke. Landsbyerne Ledøje, Nybølle og Hove ligger mere ydmygt langs moræneranden.

Omkring Nybølle præges landskabet af en række større drivhuse og den mindre udstykning Hove Overdrev. Øst for Hove ligger Egedals eneste hovedgård, Edelgave.

Landskabsværdierne er især knyttet til oplevelsen af kulturlandskabets strukturer og de særlige landsbyer samt de vide udsigtsmuligheder fra Smørumovre og Kong Svends Høj.

Geologi

Landskabet afspejler visse steder særlig tydeligt de geologiske processer, der har givet landskabet dets form. Udover at have stor rekreativ værdi, fortæller disse steder også om landskabets opbygning.

I Egedal er de geologiske interesser knyttet til et istidslandskab, der strækker sig fra den nordlige del af Egedal over Furesø, og Allerød Kommuner. De karaktergivende elementer er et netværk af tunneldale med åsrygge og langsøer. Det specielle for dette område er, at tunneldalene strækker sig i to forskellige retninger. Det netformede tunneldalssystem, hvor dale forbinder hinanden i to forskellige hovedretninger, kendes ikke fra andre steder i Danmark, og området har derfor national geologisk betydning.
Hoveddalen følges gennem Mølleådalen videre til Farum Sø, Bastrup Sø og Buresø. Parallelt med hoveddalen løber flere sidedale. Det ene tunneldalssystem har en nord-sydgående linje mellem Stenløse og Slangerup. Dette system skæres af et andet system af tunneldale med en nordvest-sydøstlig retning, der ender i åsen Strø Bjerge syd for Arresø.

Området er sårbart over for visuelle ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det drejer sig først og fremmest om ødelæggelse ved bortgravning, råstofindvinding, eller terrænreguleringer og jorddeponeringer, som kan ændre de oprindelige landskabsformer. Området er også sårbart over for dominerende eller forstyrrende bebyggelse og anlæg, eller øget beplantning som følge af skovrejsning, juletræskulturer eller tilgroning.

Retningslinjer

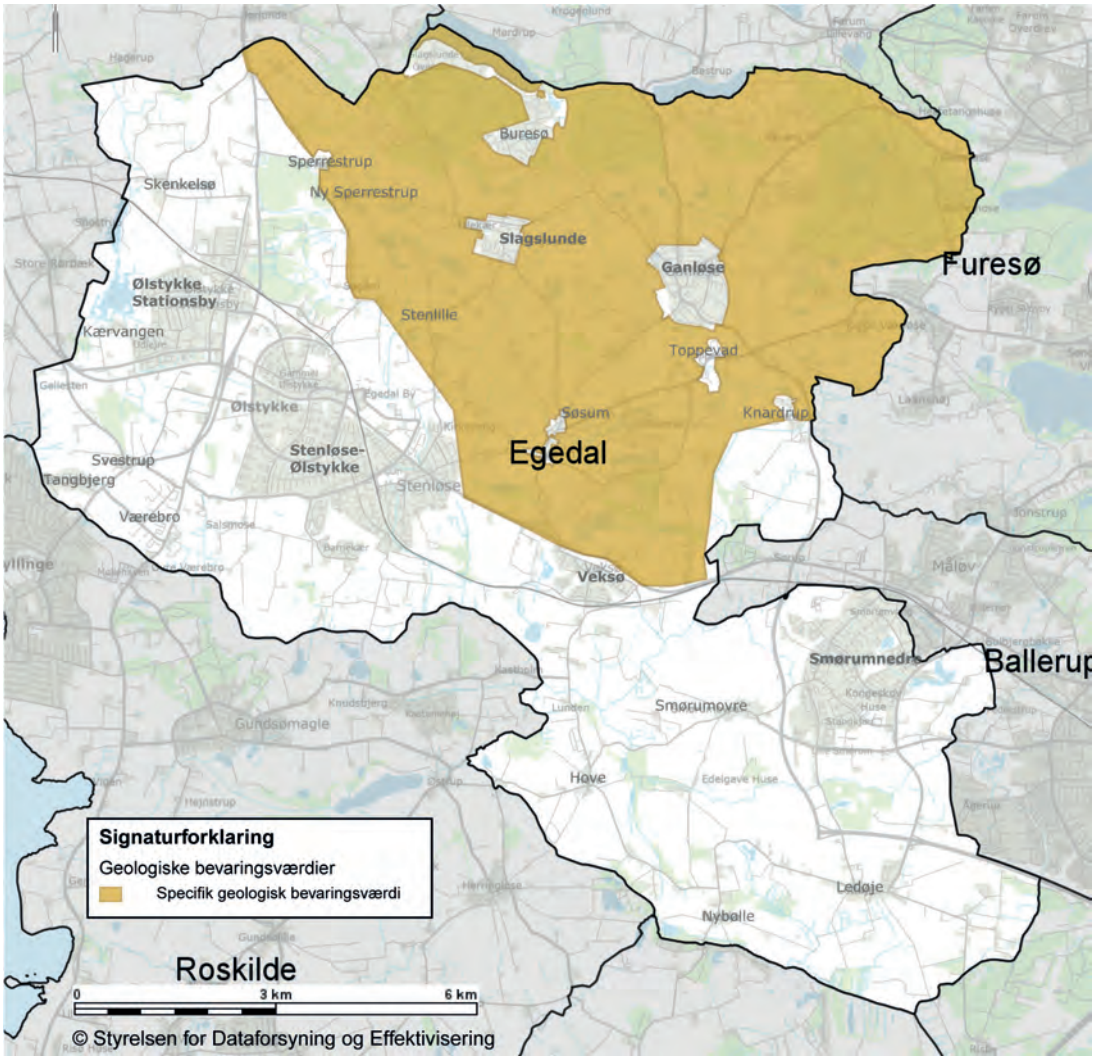
3.5.1
Der er udpeget et nationalgeologisk interesseområde som vist på retningslinjekort 3.5.

3.5.2
Tilstanden eller arealanvendelsen indenfor det nationalgeologiske interesseområde må ikke ændres, hvis det slører eksisterende forhold eller forringer muligheden for at opleve de særlige landskabsdannelser eller geologiske profiler.

3.5.3
Inden for det nationalgeologiske interesseområde må der som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller bygninger og anlæg, som ikke slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser.

3.5.4
Inden for det nationalgeologiske interesseområde kan der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til råstofgravning, terrænregulering eller skovrejsning, medmindre arealet er udpeget til det.

Retningslinjekort 3.5



Naturpark Mølleåen

Naturpark Mølleåen strækker sig ind i fire kommuner; Egedal, Furesø, Allerød og Frederikssund.

Fra Farum Sø i øst til Jørlunde i vest rummer naturparken tre store søer og ni større skove. Naturparken strækker sig over et areal på næsten 50 km2, heraf er ca. halvdelen fredet natur og en del er beskyttet under Natura 2000.

Kommunerne har udarbejdet en naturparkplan for Naturpark Mølleåen. Naturparkplanen beskriver visioner og mål for den videre udvikling af parken. En udpegning som naturpark giver ikke nye restriktioner eller begrænsninger for lodsejere og beboere. Frivillighed er et nøgleord i naturparkarbejdet - eventuelle tiltag på private jorde vil udelukkende ske på baggrund af frivillige aftaler mellem kommune og lodsejer.

Retningslinjer

3.6.1
Naturpark Mølleåen er udpeget som vist på retningslinjekort 3.6.

Naturparken skal plejes og bevares, så områdets besøgende også i fremtiden kan nyde det unikke landskab og den smukke natur. Langt flere skal kende til og have glæde af området, og Naturpark Mølleåen skal kendes som et sted med mulighed for et sundt og aktivt friluftsliv.

Naturpark Mølleåen er certificeret i Friluftsrådets mærkningsordning "Danske Naturparker", som bygger på 10 kriterier. Mærkningen gælder for en periode på 5 år ad gangen.
Læs mere om Naturpark Mølleåen.

Retningslinjekort 3.6

Kystnærhedszonen

De kystnære landskaber er sikret gennem kystnærhedszonen, der er fastlagt i Planloven, og omfatter kystområderne i en afstand af 3 km fra kysten i landzone og sommerhusområder.

Hensigten med kystnærhedsbestemmelserne er at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Desuden skal kystbestemmelserne medvirke til, at befolkningens adgang til kysterne sikres og udbygges. De åbne kyststrækninger er særligt sårbare, hvorfor udgangspunktet er, at nyt byggeri og anlæg skal placeres bagved eksisterende bebyggelse.

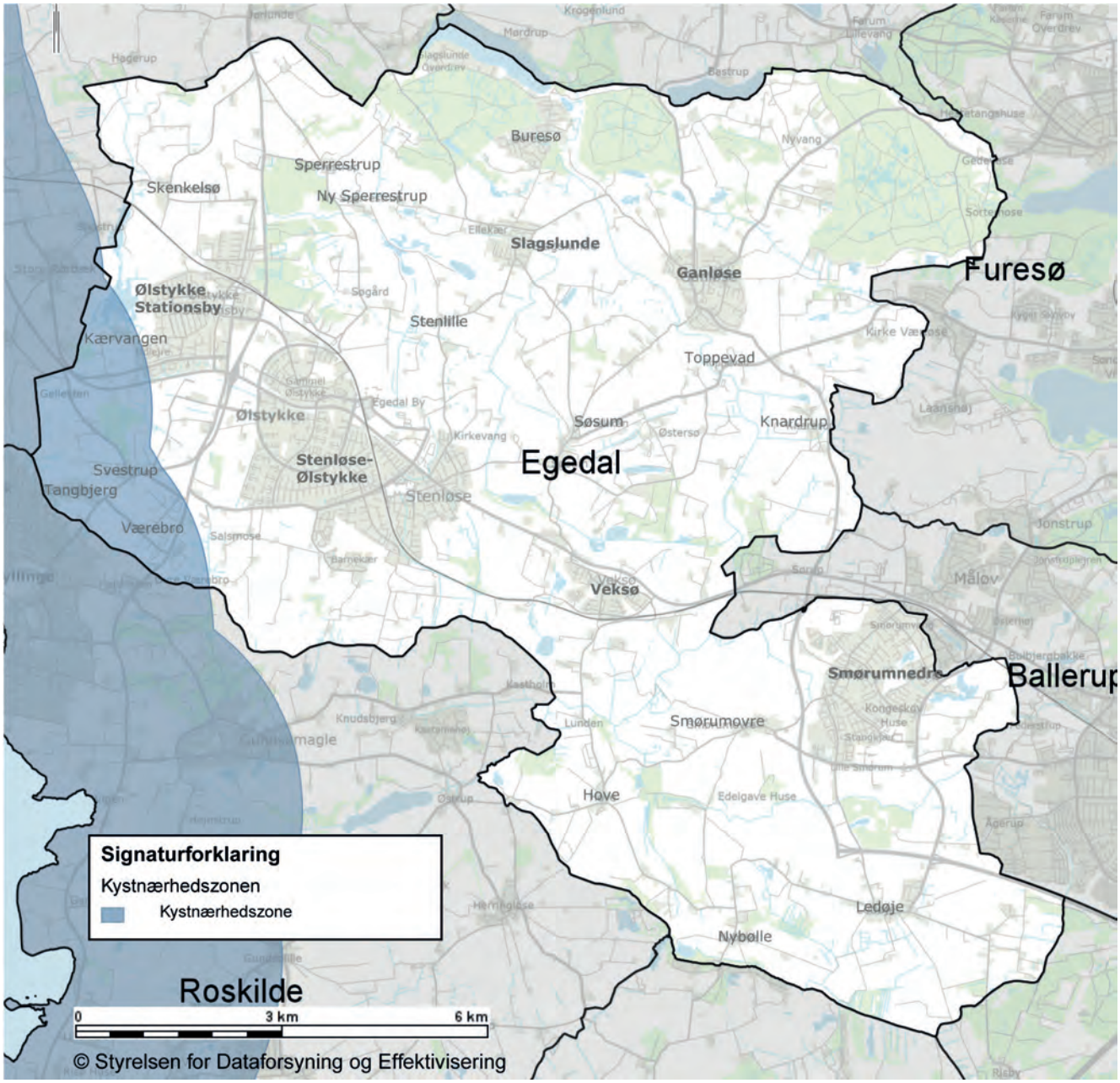
I Egedal er kun et mindre område sydvest for Ølstykke beliggende i kystnærhedszonen. Der findes i dag en række bymæssige formål indenfor kystnærhedszonen. Det drejer sig om erhvervsområdet Værebro, parcelhusområdet Tangbjerg, landsbyen Svestrup, sommerhusområdet Kærvangen samt et rammeområde for et fælles biogasanlæg øst for Værebro Erhvervsområde.

De arealer, der i Egedal ligger inden for kystnærhedszonen, opleves ikke som en del af kystlandskabet. Dette skyldes, at arealerne for en stor dels vedkommende ligger bag bebyggede arealer i nabokommunerne, og at der således ikke er visuel kontakt mellem arealerne i kystnærhedszonen og selve kysten.

Retningslinjer

3.7.1
Kystområderne skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen, der ses på retningslinjekort 3.7, må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Retningslinjekort 3.7



Kulturhistoriske bevaringsværdi

En væsentlig del af Egedals kulturhistoriske identitet finder man i det åbne landbrugsland med velafgrænsede landsbyer, stjerneudskiftede marker samt variationen mellem det dyrkede og det naturprægede landskab.

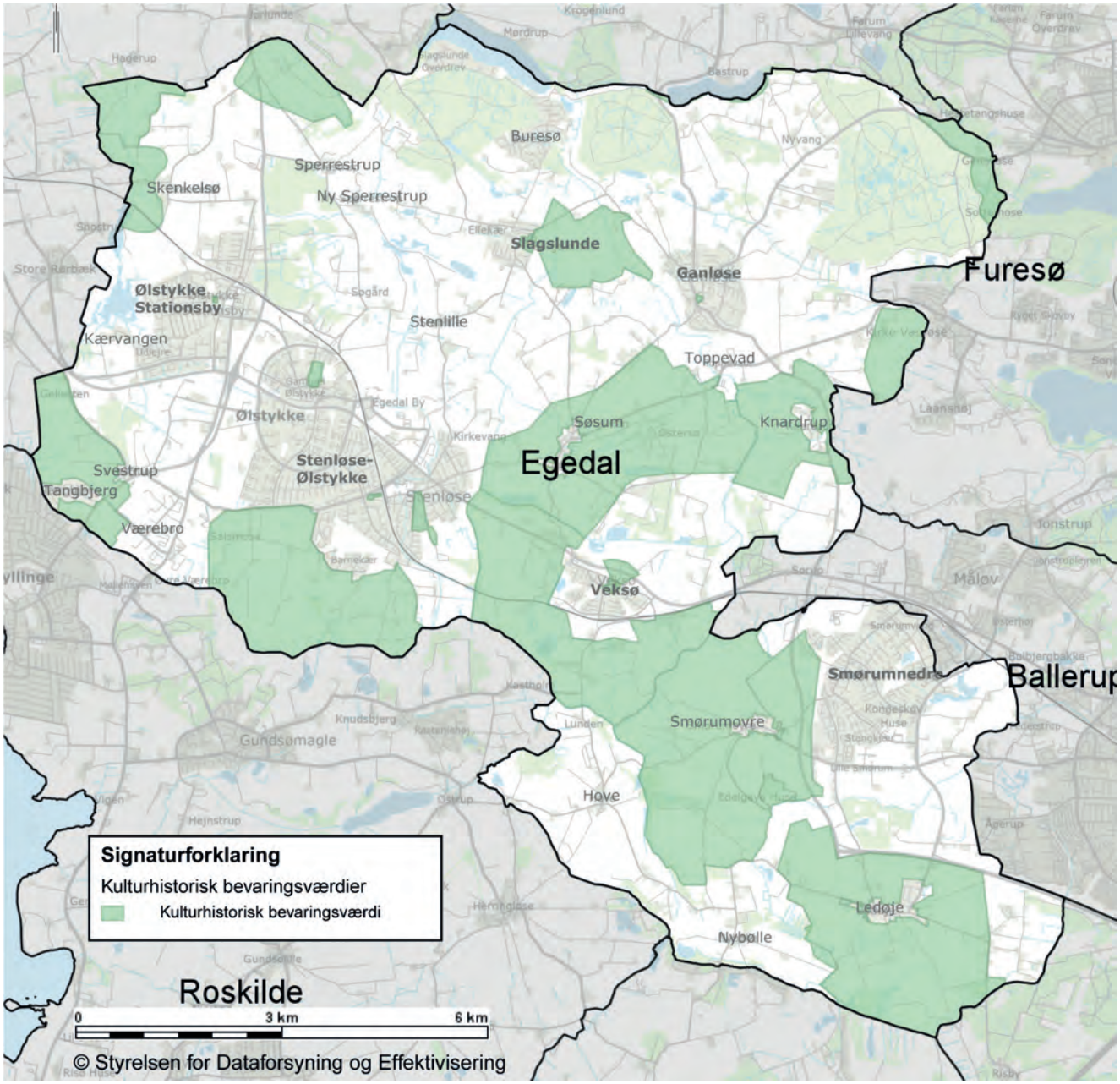
Bevæger man sig i vestlig retning fra København, sker der omkring Egedal et skifte fra det overvejende bymæssige landskab til det åbne kulturlandskab med stor tilgængelighed og oplevelsesværdi.

Det er væsentligt at sikre og beskytte nogle af de endnu velbevarede kulturlandskaber og landsbyer, der afspejler samfundsudviklingen igennem de sidste mange tusinde år, hvorfor disse er udpeget som områder med kulturhistorisk bevaringsværdi i kommuneplanen.

Landskabet i Egedal er præget af kulturspor fra oldtiden til i dag. Fra de mange gravhøje og hulveje til gamle landsbyer, sten- og jorddiger, spor af befæstede gårde og voldsteder, middelalderkirker samt udskiftningens mønstre i landskabet.

Sporene kan aflæses som historier i landskabet, hvor samspillet mellem naturgrundlaget og menneskers benyttelse heraf har skabt de mønstre og det kulturlandskab, som vi kender i dag.

Egedal ligger i et område, hvor naturressourcerne har været gode – morænebakker og flader har givet fed jord til dyrkning, og der har været rig adgang til vigtige græsningsarealer i de lavtliggende arealer i tunneldalene. Moserne er blevet udnyttet til tørvegravning. Menneskenes udnyttelse af disse naturressourcer kan endnu aflæses i de mange og tæt placerede landsbyer og deres stjerneudskiftede jorde.



Områder med kulturhistorisk bevaringsværdi i det åbne land
Kommuneplanen udpeger 10 områder med kulturhistorisk bevaringsværdi, der i særlig grad skal beskyttes og formidles. Områderne er udpeget på baggrund af deres potentiale for formidling af kommunens udvikling fra oldtiden til i dag.

1. Knardrupområdet: Området rummer spor fra middelalderen og nyere tid. Området dækker landsbyen og de omkringliggende dyrknings- og mosearealer med et varieret landskab af jævne, frodige flader omgivet af brede vådområder. Landskabet omkring byen er forholdsvis uberørt og afspejler træk fra middelalderlandskabet.

2.Søsumområdet: Området rummer spor fra alle perioder. Særlig værdifuldt i området er samspillet mellem landsbyen med sin autentiske grundplan og dyrkningsfladen. Østersø og Tranemosen afspejler karakteristiske træk fra tørvegravning.

3. Veksø Mose og Brøns Mose: Området rummer spor fra oldtiden og er den inderste gren af den lange fjord, der i stenalderen strakte sig fra Roskilde Fjord langs Værebro Å. I mosen er der ved tørvegravning gjort mange fund, eksempelvis blev Veksøhjelmene fra yngre bronzealder fundet i Brøns Mose nær Veksø i 1942.

4. Smørumovre landbrugsflade og Edelgaveområdet: Området rummer spor fra flere perioder. Landskabet rummer tydelige spor efter udskiftningen og produktionslandskabet omkring landsbyen, herunder markveje og sten- og jorddiger i det kuperede terræn. Landskabet omkring Hovedgården Edelgave rummer spor fra oldtid til nyere tid herunder gravhøjen Gyngehøj, voldstedet Smørholm og herregården Edelgave med det omgivende herregårdslandskab.

5. Ledøje landbrugsflade: Området repræsenterer en række spor fra udskiftningen. Karakteristisk er stjerneudskiftningen af højjorden samt en tydelig inddeling af moseområderne i smalle lodder i ådalen syd for Ledøje.

6. Værebro Å: Området rummer spor fra oldtiden. Slettelandet ned mod Værebro Ådal var med sin sammensætning af biotoper et egnet sted for områdets første mennesker at bosætte sig. Her var dybe vige, hvor man kunne skjule sig, godt fiskevand og jagtdyr i skovene.

7. Tangbjerg/Værebro Å: I vådområde omkring Værebro Å er der fundet nogle af de mest unikke fund fra oldtid. Ådalen har været beboet i mindst 11.000 år. Bønderne byggede bopladser og grave, og ind imellem ofrede de smykker og våben i åen og moserne.

8. Hagerupområdet: Området rummer spor fra middelalderen, herunder Hagerup med en velbevaret grundplan som middelalderlandsby, flere møller samt hovedgård og voldsted.

Retningslinjer

3.8.1
Områder med kulturhistorisk bevaringsværdi og kirkeomgivelser er udpeget på retningslinjekort 3.8.

3.8.2
Indenfor områder med kulturhistorisk bevaringsværdi i det åbne land skal områdets karakter, visuelle udtryk og oplevelsesmuligheder beskyttes og styrkes, og værdifulde, kulturhistoriske strukturer og enkeltelementer skal fastholdes.

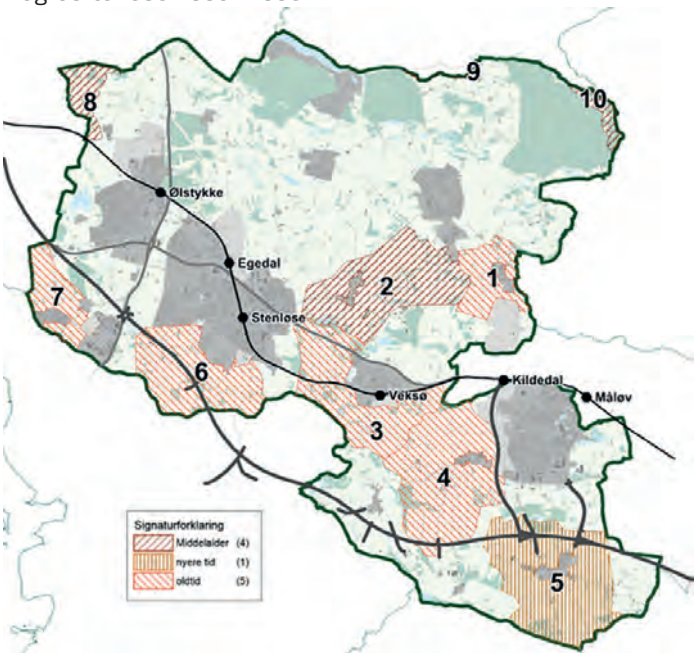
Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med særlige hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdier.

Hvor det har betydning for sikring af de kulturhistoriske værdier, skal ny bebyggelse tilpasses den stedlige bebyggelsesstruktur og bygningstradition.

3.8.3
Inden for de udpegede kirkeomgivelser skal der i forbindelse med planlægning for ny bebyggelse så vidt muligt tages hensyn til kirkens samspil med omgivelserne, herunder særligt kirkens synlighed og egenskab som markant enkeltelement i bymiljøet/- landskabet.

9. Bastrup: Området rummer spor fra middelalderen, herunder Bastrup-ruinen, vejstrukturer og landsbyerne Mørdrup og Bastrup. Særligt interessant er samspillet mellem borg, landsby, Bastrup Sø og det sønære landskab.

10. Hestetangsmøller: Området rummer spor fra middelalderen herunder Hestetangmøller, helligkilde, hulveje og udrænede vådområder.



Kort over kulturmiljøer i det åbne land

Landbrug

Landbruget i Egedal er karakteriseret af en mangfoldighed af fuldtids- og deltidsproducenter, herunder også virksomheder med frugt og grønt, gartnerier og mange flere.

Landbruget spiller en central rolle som forvalter af det åbne land, og udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i kommuneplanen skal være med til at sikre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder. En fortsat dynamisk og tilpasningsdygtig udvikling af landbruget forudsætter, at de eksisterende sammenhængende landbrugsområder så vidt muligt bevares.

Målet er at bevare de store landbrugsflader, der præger det åbne land og samtidig sikre de landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier, der er karakteristiske for det åbne land i kommunen.

I Egedal er der ca. 200 landbrugsbedrifter med et samlet landbrugsareal på ca. 6.700 ha. Landbrugsarealet udgør dermed ca. 52 % af kommunens totale areal. Cirka 50 bedrifter dyrker hver mellem 30 og 400 ha, mens cirka 60 ejendomme dyrker mellem 10 og 30 ha. Dertil kommer omkring 80 landbrugsejendomme på under 10 ha. De arealmæssigt mindste bedrifter er ofte kendetegnet ved at have et hestehold.

Det fremgår af tal fra Danmarks Statistik fra 2019, at der er ca. 230 fuldtidsansatte ved landbruget i kommunen. Der er ca. 75 erhvervsmæssige dyrehold i Egedal Kommune med mere end 3 dyreenheder (DE). En dyreenhed er et begreb, der anvendes ved opgørelsen af en husdyrbestands størrelse ud fra dyrenes produktion af kvælstof i afføring og urin, idet 1 dyreenhed svarer til 100 kg kvælstof. Husdyrfordelingen i Egedal er vist i den nedenstående tabel.

I alt	Heste	Kvæg	Svin	Får	Fjerkræ
5.803	752	1.051	32	983	2985

Danmarks Statistik – Landbrugs- og gartneritælling i 2020

Husdyrtætheden i Egedal er ca. 0,22 DE/ha og ligger dermed langt under landsgennemsnittet på 0,9 DE/ha, og under det gennemsnitlige husdyrtryk i Region Hovedstaden på ca. 0,3 DE/ha. Der produceres hovedsageligt traditionelle landbrugsafgrøder i Egedal, men der findes også større arealer med produktion af frugt og grøntsager, herunder økologisk produktion.

Landbrugserhvervet i Egedal er på mange områder et multifunktionelt landbrug, hvor tidligere overflødiggjorte landbrugsbygninger ofte anvendes til f. eks. udlejningsvirksomhed, rideskoler, hestepensioner, gårdbutikker, Bed & Breakfast og lignende. En del af disse anvendelser kan umiddelbart praktiseres efter en anmeldelse til kommunen, mens andre kræver en landzonetilladelse.

Særligt værdifulde landbrugsområder
De særligt værdifulde landbrugsområder er udpeget på baggrund af en vurdering af kommunens landbrugsbedrifter og en gennemgang af Statens jordbrugsanalyser sammenholdt og afvejet med de øvrige arealinteresser i det åbne land.

Der er ikke udpeget værdifulde landbrugsområder indenfor Natura 2000-områder, naturområder og økologiske forbindelse, lavbundsarealer, byudviklingsområder, fredskove, skovrejsningsområder og de boringsnære beskyttelsesområder omkring vandforsyningsboringerne.

Der er ikke siden Kommuneplan 2017 sket væsentlige ændringer i landbruget eller i udpegningen af beskyttelsesinteresserne i det åbne land, hvorfor der ikke er ændret i udpegningerne af værdifulde landbrugsområder i Kommuneplan 2021.

Store husdyrbrug
Der er ingen husdyrbrug over 250 DE i Egedal, og der er ingen projekter for nye store brug. Dette, sammenholdt med de mange beskyttelsesinteresser, gør, at der ikke i kommuneplanen er udpeget særlige positivområder i forhold til placering af store husdyrbrug (500 DE).

Det er kommunens opgave at vurdere virkningen på miljøet af nye, udvidede eller ændrede husdyrproduktioner. Her handler det ud over miljøpåvirkninger såsom støj, lugt eller nitratudvaskning også om hensynet til de landskabelige værdier. Udviklingen af husdyrbrugene skal ske i en afvejning af hensynet til de landbrugserhvervsmæssige interesser, naturen, miljøet og landskabet. Med en planlovsændring i 2011 blev det et krav, at kommuneplanen skal udpege arealer til placering af større husdyrbrug (mere end 500 DE). I udpegningen skal der tages stilling til de væsentligste hensyn for placering af store husdyrbrug, såsom grundvandsinteresser, kulturhistorie, geologi, regionale grønne kiler, landskab, natur, infrastruktur, byudvikling og naboer. Målet med udpegningen er, at husdyrbrug lokaliseret i de udpegede områder, opnår enklere sagsbehandling.

Vurdering af mulighederne for indpasning af store husdyrbrug i Egedal Kommune
Store husdyrbrug må forventes at bestå af store bygningsvolumener med industrikarakter, og vil således i udgangspunktet være meget synlige i de landskaber, hvor de placeres.

Samlet set vurderer Egedal, at der ikke er væsentlige planlægningsmæssige hensyn til stede, som begrunder en nærmere planlægning, herunder udpegning af arealer til store husdyrbrug i Egedal. Det har ikke været muligt at udpege sammenhængende områder til større husdyrbrug, der lever op til forventningen om enklere sagsbehandling. De få og små arealer, der ikke har væsentlige arealbindinger, ligger alle nærmere end 300 m fra naboer.

Beskyttelsesværdier i det åbne land - Egedal har udpeget særligt værdifulde landskaber i store dele af det åbne land. De åbne landskaber og deres rekreative værdier har en særlig kvalitet, der skal beskyttes og udvikles. Det nationale geologiske interesseområde omfatter størstedelen af det åbne land i den nordlige del af Egedal. Landskabet er karakteristisk med et netværk af tunneldale med åsrygge og langsøer. Området er sårbart over for visuelle ændringer, herunder dominerende eller forstyrrende bebyggelse og anlæg.

Dele af det åbne land er endvidere udpeget som kulturmiljøer, der rummer særlige kulturhistoriske værdier, der skal beskyttes og bevares.

De særligt værdifulde landskaber, det nationale geologiske interesseområde og de udpegede kulturmiljøer vurderes ikke at være velegnede til placering af store husdyrbrug, da de vurderes som sårbare over for placering af store industrielle bygningsvolumener, der kan sløre landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

Derudover er store dele af landområdet udpeget som regionale grønne kiler eller lokale grønne strøg, der overvejende skal anvendes til almene, ikke bymæssige friluftsformål med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at planlægge for store husdyrbrug i de regionale grønne kiler og i de lokale grønne strøg.

Infrastruktur - Store husdyrbrug bør ligge i nær tilknytning til den overordnede infrastruktur således, at tung trafik ikke ledes ad små landeveje og gennem landsbyer i det åbne land. Egedal rummer kun to overordnede gennemfartsveje - Frederikssundsvej og rute 6. Arealerne i landområdet langs gennemfartsvejene er alle omfattet af interesser, der ikke vurderes forenelige med planlægning for store husdyrbrug.

Område med særlige drikkevandsintereser
Store husdyrbrug defineres som mindre grundvandstruende og kan placeres inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (herefter OSD), hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn, og der ikke findes alternative beliggenheder uden for OSD.

Da hele kommunen er udlagt til OSD, skal der være væsentlige planlægningsmæssige begrundelser for at placere store husdyrbrug i kommunen.

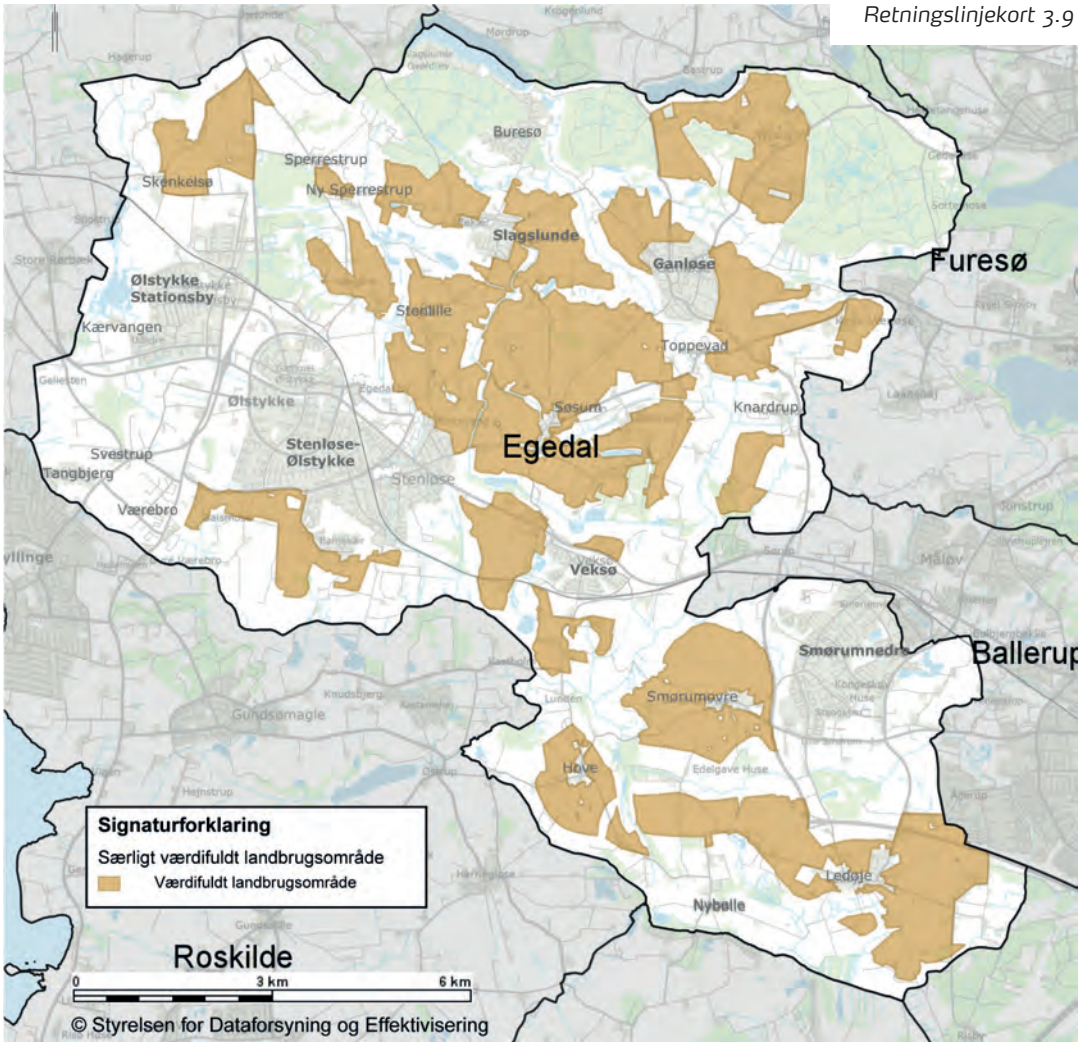
Retningslinjer

3.9.1
De særligt værdifulde landbrugsområder vist på retningslinjekort 3.9 skal søges opretholdt til landbrugsformål.

3.9.2
Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f. eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

3.9.3
Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommes arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

Retningslinjekort 3.9



Skov og skovrejsning

Egedal rummer både store sammenhængende skovarealer og mindre bynære skove.

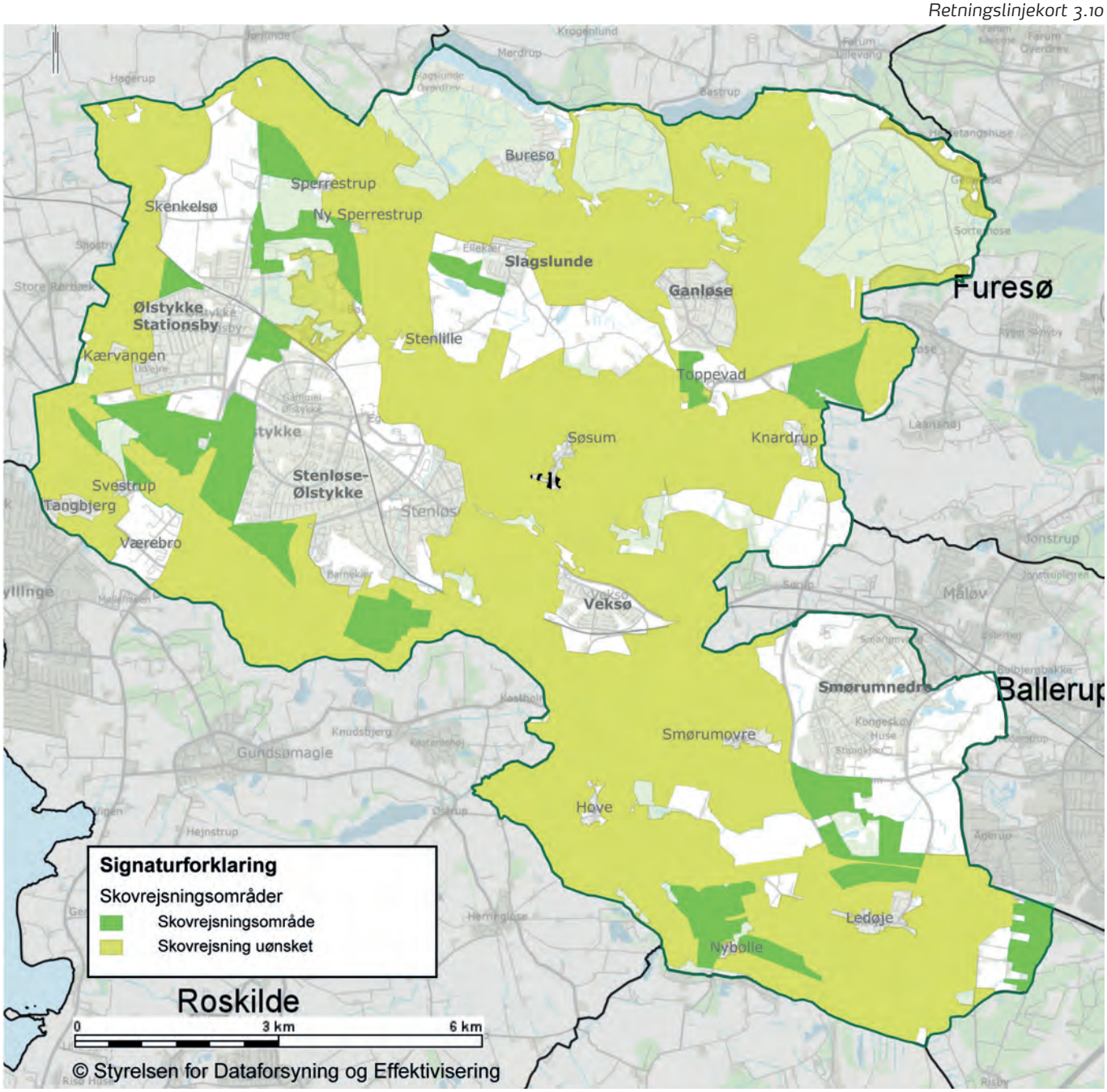
Landskaberne i den nordlige del af Egedal er domineret af de store skove Ganløse Ore, Ganløse Eged og Slagslunde Skov, mens den sydlige del af kommunen er præget af spredte og mindre stykker skov.

Skove er et vigtig rekreativt og landskabeligt element i Egedal. Skovene er værdifulde friluftsområder, har stor betydning for den biologiske diversitet, beskytter grundvandet og optager Co2 fra atmosfæren.

Skovarealet i Egedal skal øges, så nye skove kan gavne grundvandsbeskyttelse, skabe rekreative arealer for borgere og besøgende samt understøtte områdernes særegne landskabstræk. Men visse landskaber er særligt værdifulde på grund af deres åbne karakter og bør derfor ikke tilplantes med skov.

Egedal har ansvaret for at udpege arealer til skovrejsning og områder hvor skovrejsning er uønsket. Kommuneplanen indeholder derfor retningslinjer for og udpegning af områder, hvor skovrejsning er ønsket og områder, som skal friholdes for skovrejsning.

Retningslinjekort 3.10



Skov og skovrejsning
Kun 13 % af Danmark er i dag dækket af skov. Man vedtog derfor i 1990 et nationalt mål om at fordoble skovarealet, så 20-25 % af landets areal inden for en trægeneration (80-100 år) er dækket af skov.

I Egedal er ca. 1.690 ha dækket af skov, hvilket svarer til 13 % af kommunens samlede areal.

Med de udpegede skovrejsningsområder er der mulighed for at forøge Egedals skovareal med ca. 9 %. Hvis skovrejsningsområderne tilplantes vil 22 % af Egedals areal være dækket af skov. Dertil kommer muligheden for at plante skov inden for det øvrige landområde.

Skovrejsningsområder
I Egedal er der 11 skovrejsningsområder der ligger spredt i hele kommunen. Skovrejsningsområderne er placeret, hvor skove kan skabe rekreativ kvalitet og gavne grundvandsbeskyttelsen. Skovrejsningsområderne varierer i størrelse fra omkring 15 ha til 390 ha.

Områder hvor skovrejsning er uønsket
Store dele af Egedal er udpeget som områder hvor skovrejsning er uønsket, fordi skovrejsningen kan sløre værdifulde landskabstræk, geologiske spor, kulturspor og -miljøer.

Karakteren i nye skovområder
Nye skove i Egedal skal variere i størrelse, være levesteder for planter og dyr og skal samtidig være let tilgængelige for borgere og besøgende.

Skovene skal have en udformning, der understreger og værner om egnskarakteristiske landskabstræk og vigtige kulturhistoriske spor og kulturmiljøer. Skovdriften bør tage hensyn til grundvandsinteresserne ved at undgå brug af pesticider og gødning samt ved primært at bestå af løvskov.

Retningslinjer

3.10.1
Inden for områderne, som på retningslinjekort 3.10 er udpeget som skovrejsningsområder, skal skovrejsning fremmes.

3.10.2
Områder, som på retningslinjekort 3.10 er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket, skal friholdes for skovrejsning.

3.10.3
Ved tilplantning med skov skal der tages hensyn til landskab, natur, kulturhistorie, friluftsliv samt drikke- og grundvandsinteresser. Friluftsliv i skovene skal fremmes ved etablering af stier og evt. støttepunkter for friluftslivet.

Råstof

Det er regionen, der er planlægningsmyndighed på råstofområdet.

Regionen udarbejder i henhold til råstofloven en råstofplan med det formål, at sikre forsyningssikkerheden med råstoffer til de mange bygge- og anlægsprojekter i regionen. Regionen kan i råstofplanen udlægge nye råstofområder, fjerne områder, afgrænse områderne og kortlægge råstofressourcen til råstofindvinding på land.

Se gældende råstof plan for hovedstadsområdet her.

Lerindvinding
Rettigheden til at indvinde ler er baseret på private tinglyste rettigheder, som kommer fra den første råstoflov i 1972 og ved senere ændringer i loven, hvor indehaverne af rettighederne har haft mulighed for at forlænge rettigheden frem til 2028.

Interesseområder til sand og grus
Regionen udpeger interesseområder til sand og grus baseret på tilgængelig geologisk viden om sand og grus i nærheden af jordoverfladen, men omfanget af ressourcen er ikke kendt, og områderne er heller ikke klart afgrænsede.

Udpegningen af interesseområderne skal sikre, at der ikke gennem anden planlægning eller ændret arealanvendelse sker udlægning til andet formål, der vil kunne forhindre en senere udnyttelse af råstofferne. Råstofindvinding inden for interesseområderne kan først udnyttes, når der er udarbejdet tillæg til råstofplanen. Inden tillægget udarbejdes skal forekomsten af sand og grus undersøges nærmere. Undersøgelsen kan resultere i, at interesseområdet enten udgår af råstofplanen eller at de udpeges til egentlige graveområder.

Retningslinjer

3.11.1
Efter endt indvinding, skal råstofgrave som udgangspunkt efterbehandles til naturformål og rekreative formål. Der skal i efterbehandlingen tages hensyn til grundvandsinteresser, sjældne og sårbare naturtyper og arter, samt rekreative interesser.

Gravetilladelse
Regionen er den administrerende myndighed, og står for tilladelser til nye råstofindvindinger, forlængelse og udvidelse af eksisterende råstofindvinding samt tilsyn. På nogle arealer ejes graveretten af en anden end grundejer. Her er indbyrdes aftaler oftest tinglyst på ejendommen.

Kommunen skal godkende efterbehandlingsplaner efter endt udgravning i graveområderne. For de områder, der ikke er låst planlægningsmæssigt efter endt udgravning, vil Egedal arbejde for at forbedre landskabs-, natur- og kulturværdierne i områderne og tage de omkringliggende områder med i en helhedsvurdering. Der kan som udgangspunkt ikke tilføres jord til råstofgrave. Det er kun i særlige tilfælde at regionen dispenserer til dette.

Når der graves efter råstof efterlader det varige spor i landskabet. Disse råstofgrave rummer et stort potentiale til naturudvikling med høj biodiversitet og muligheder for sjældne arter. Dette skyldes, at man ved råstofgravning fjerner det næringsrige muldjord og næringsfattige jordtyper blottes, såsom sand, grus og råjord. Det er på disse jordtyper mange af de hjemmehørende og nøjsomme arter trives. Derudover vil der ved råstofgravning også opstå blotlagte skrænter og skråninger, som er sjældne levesteder i det danske landskab, både for dyr og planter.

Fremadrettet vil Egedal Kommune arbejde aktivt for at arealer med endt råstofgravning udvikles med fokus på udvikling af primært naturformål.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

Kommuneplanrammer er geografisk afgrænsede områder, som byrådet ønsker at fastholde eller udvikle til en bestemt type anvendelse, for eksempel bolig eller erhverv.

Rammebestemmelser fastlægger rammerne for lokalplanlægningen og fungerer som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Rammerne sikrer, at detailplanlægningen er i overensstemmelse med de overordnede intentioner gennem fastsættelse af konkrete rammer for arealanvendelse og byggeri.

Rammen angiver, hvilken form for anvendelse der allerede er eller tilstræbes i de enkelte områder. Den enkelte ramme fastlægger endvidere, hvor meget byggeri, der må opføres, hvor højt det må være, og kan også fastlægge nogle særlige bestemmelser, der er vigtige i det pågældende område.

Rammetyper

Kommuneplanrammer er geografisk afgrænsede områder, som byrådet ønsker at fastholde eller udvikle til en bestemt type anvendelse, for eksempel bolig eller erhverv.

Rammebestemmelser fastlægger rammerne for lokalplanlægningen og fungerer som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Rammerne sikrer, at detailplanlægningen er i overensstemmelse med de overordnede intentioner gennem fastsættelse af konkrete rammer for arealanvendelse og byggeri.

Rammen angiver, hvilken form for anvendelse der allerede er eller tilstræbes i de enkelte områder. Den enkelte ramme fastlægger endvidere, hvor meget byggeri, der må opføres, hvor højt det må være, og kan også fastlægge nogle særlige bestemmelser, der er vigtige i det pågældende område.

Boligområder (B)

I boligområderne skal der hovedsageligt etableres boliger. Daginstitutioner, plejeboliger samt boliger til handicappede og udsatte borgere kan ligge indenfor boligområder.

Der må kun udøves virksomhed i miljøklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår højst virksomhed i miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

Ved etablering af erhverv og institutioner må karakteren af boligområde ikke ændres nævneværdig. Samtidig må belastningen af det lokale vejnet ikke forøges nævneværdigt, og behovet for parkering skal kunne imødekommes indenfor pågældende ejendom.

Grundstørrelsen vurderes i forhold til bebyggelsens beliggenhed og det sædvanlige i området. Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning er bestemmende for, hvilket etageantal og hvilken husdybde der konkret kan tillades på den enkelte ejendom.

Boligområderne er inddelt i de nedenstående fire typer:

B1 - Parcelhuse og dobbelthuse

Bebyggelsestype:	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel
Bebyggelsesprocent:	Maks. 30 %
Etageantal:	1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage
Bygningshøjde	Maks. 8,5 m
Grundstørrelse:	Min. 700 m² for parcelhuse og min. 1.000 m² for dobbelthuse

B2 - Række-, klynge-, kæde- og dobbelthuse

Bebyggelsestype:	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel
Bebyggelsesprocent:	35 % til 50 % afhængigt af områdets karakter og beliggenhed
Etageantal:	Maks. 2 etager
Bygningshøjde	Maks. 8,5 m
Grundstørrelse:	Min. 1.000 m² fo r dobbelthuse

B3 – Etageboliger

Bebyggelsestype:	Boliger i flere etager med vandrette lejlighedsskel
Bebyggelsesprocent:	40 % til 80 % afhængigt af områdets karakter og beliggenhed
Etageantal:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Bygningshøjde	Fastsat for det enkelte rammeområde

B4 - Blandede boligområder med flere forskellige boligtype

Bebyggelsestype:	Blandede boligtyper
Bebyggelsesprocent:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Etageantal:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Bygningshøjde	Fastsat for det enkelte rammeområde
Grundstørrelse:	Min. 700 m² for parcelhuse og min. 1.000 m² for dobbelthuse

Blandet byområde (BE)

I blandede byområder kan der indrettes en række forskellige bymæssige funktioner som boliger, privat og offentlig service, restaurationer, klinikker, forenings- og fritidsformål, kontorer og andre typer erhverv der kan indpasses i området uden at give miljømæssige problemer.
I nogle af rammeområderne kan der etableres butikker til områdets daglige forsyning. Mulighederne er specificeret i de enkelte rammer.

Der må kun udøves virksomhed i miljøklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår højst virksomhed i miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende

afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende). For erhverv og institutioner gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt, og at behovet for parkering skal rummes indenfor pågældende ejendom. Områder udlagt til blandet byområde må kun anvendes til helårsboliger, offentlige formål, administration, liberale erhverv, privat service og mindre håndværksvirksomheder, som ikke påvirker omgivelserne i nævneværdig grad.

Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

Centerområder (C)

Betegnelsen centerområde betyder butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service, restauration. Der kan ikke indrettes forlystelsesvirksomhed eller spillehaller med gevinstgivende spilleautomater. Maksimalt samlet bruttoetageareal til butikker og maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker er fastsat i den enkelte ramme. Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

Erhvervsområder (E)

Erhvervsområder er arealer, som først og fremmest anvendes til erhvervsformål og andre aktiviteter, som kan medføre en vis miljøbelastning. Tekniske anlæg kan også placeres i erhvervsområder. Erhvervsområderne er inddelt i 4 typer efter anvendelse og miljøklasser:

E1 - Kontor og serviceerhverv - Miljøklasse 1-2

Områderne anvendes til serviceerhverv såsom administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service og lignende, Hotel og restauration, kulturelle institutioner, sport, samt organisationer og foreninger. Nogle steder vil der være mulighed for byservicevirksomheder som håndværk og værksteder, bygge- og anlægsvirksomhed, trykkerier, fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr, reparation og udlejning af maskiner og udstyr, hvis miljøpåvirkningen ikke vil påvirke anvendelsesmulighederne i naboområderne - der er forenelige med de specifikke miljøklasser.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og anden følsom anvendelse).

Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

E2 - Lettere industri og serviceerhverv - Miljøklasse 2-3

Områderne anvendes til serviceerhverv såsom administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, trykkerier, elektronik- og metalværksteder og laboratorier, håndværksprægede virksomheder, autoværksteder, vognmandsvirksomheder, papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier og lignende, der er forenelige med de specifikke miljøklasser.

Der må normalt kun udøves virksomhed fra miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og anden følsom anvendelse) til miljøklasse 3 (forurening som påvirker omgivelserne i nogen grad med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og anden følsom anvendelse), begge inklusiv.

Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

E3 - Lettere industri - Miljøklasse 3-4

Områderne anvendes til håndværksprægede virksomheder og autoværksteder, visse servicevirksomheder, vognmandsvirksomheder, papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier og lignende, der er forenelige med de specifikke miljøklasser.

Der må normalt kun udøves virksomhed fra miljøklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og anden følsom anvendelse) til miljøklasse 4 (forurening som påvirker omgivelserne i nogen grad med vejledende afstandskrav på 100 m til boliger og anden følsom anvendelse), begge inklusiv.

Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

E4 - Tungere industri - Miljøklasse 5-6

Områderne anvendes til maskin- og betonfabrikker, byggeindustri, møbelindustri, farve- og lakindustri, savværker, slagterier og lignende virksomhed, der er forenelige med de specifikke miljøklasser.

Der må normalt kun udøves virksomhed fra miljøklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og anden følsom anvendelse) til miljøklasse 6 (betydelig forurening med vejledende afstandskrav på 300 m til boliger og anden følsom anvendelse), begge inklusiv.

Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

Kulturmiljø i byerne (KM)

Kulturmiljøer i byerne kan indeholde boliger, privat og offentlig service som institutioner og kulturfunktioner samt erhvervsformål såsom liberale erhverv, serviceerhverv og mindre håndværksvirksomheder, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Kulturmiljøer er arealer, der rummer kulturhistoriske spor og sammenhænge, som fortæller historien om områdets udvikling gennem tiderne.

Der må kun udøves virksomhed i miljøklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår højst virksomhed i miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende). For erhverv og institutioner gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt, og at behovet for parkering skal kunne opfyldes indenfor pågældende ejendom.

Der er individuelle beskrivelser af de særegne karakteristika i de forskellige kulturmiljøer.

Bebyggelsestype:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Bebyggelsesprocent:	Maks. 30 %
Etageantal:	Maks. 2 etager (1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage)
Bygningshøjde	Maks. 9 m
Grundstørrelse:	Fastsat for det enkelte rammeområde

Kulturmiljø i landsbyerne (L)

Landsbyerne kan indeholde boliger, privat og offentlig service som institutioner og kulturfunktioner samt erhvervsformål såsom liberale erhverv og mindre håndværks- service- og lagervirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne samt landbrugsformål.

Samtlige landsbyer er udpeget som kulturmiljøer, idet de i kraft af deres velbevarede strukturer, samspillet med landskabet og mange ældre bygninger afspejler væsentlige dele af samfundsudviklingen siden landboreformernes tid med tråde meget længere tilbage i tiden

Der kan i overflødigt gjorte landbrugsbygninger indrettes mindre butikker i overensstemmelse med Planlovens § 37.

Der må kun udøves virksomhed til og med miljøklasse 3 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende). For erhverv og institutioner gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges væsentligt. Derudover skal anvendelsen tilpasses til omgivelserne særligt med hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold således, at områdets præg af landsbyområde ikke ændres væsentligt.

Bebyggelsestype:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Bebyggelsesprocent:	Maks. 30 %
Etageantal:	Maks. 2 etager (1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage)
Bygningshøjde	Maks. 9 m. For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m.
Grundstørrelse:	Fastsat for det enkelte rammeområde

Tekniske anlæg (T)

Omfatter tekniske anlæg såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg. Tekniske anlæg kan også etableres i erhvervsområder (se Erhvervsområder - E).

Bebyggelsestype, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde og grundstørrelse fastsættes for det enkelte rammeområde.

Ferie- og fritidsområder (F)

Ferie- og fritidsområder er betegnelsen for særligt afgrænsede områder, der anvendes til ferieformål så som campingpladser og feriecentre, og større fritidsanlæg så som golfbaner, rideskoler og skydebaner.

Rekreative formål (R)

Omfatter rekreative grønne områder, parker, idrætsanlæg og grønne strukturer. For alle rekreative områder gælder det, at eksisterende store træer og anden markant beplantning skal så vidt muligt bevares og ved fældning genplantes.

De rekreative områder er inddelt i 4 typer alt efter karakter, aktivitetsniveau og funktion:

R1 – Rekreative grønne områder

Rekreative grønne områder fx parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang eller udstykning. Bebyggelse skal så vidt muligt minimeres og skal opføres i tilknytning til områdets funktioner.

R2 – Rekreative grønne områder – idrætsanlæg

Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur- og fritidsformål så som idrætsanlæg med haller og baner.

Der er mulighed for bebyggelse til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed, offentlige - og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål og administration af særlig karakter, kioskfunktioner, boligformål af særlig karakter, særlige overnatningsfaciliteter samt klublokaler til fritidsaktiviteter.

R3 – Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder

Ekstensivt udnyttede grønne områder. Inden for disse områder kan der etableres mindre tekniske anlæg og regnvandsbassiner.

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang eller udstykning. Bebyggelse skal så vidt muligt minimeres og skal opføres i tilknytning til områdets funktioner.

R4 – Kirkegårde

Kirkegårde.
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang eller udstykning. Bebyggelse skal så vidt muligt minimeres og skal opføres i tilknytning til områdets funktioner.

Sommerhusområder (S)

I sommerhusområder skal der hovedsageligt etableres sommerhuse, og karakteren af områderne skal være grøn og rekreativ.

Der må kun udøves virksomhed i miljøklasse 1 (ingen forurening) eller på nærmere vilkår højst virksomhed i miljøklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende). For erhverv gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt, og at behovet for parkering skal kunne opfyldes indenfor pågældende ejendom.

Sommerhusområderne er inddelt i 2 typer:

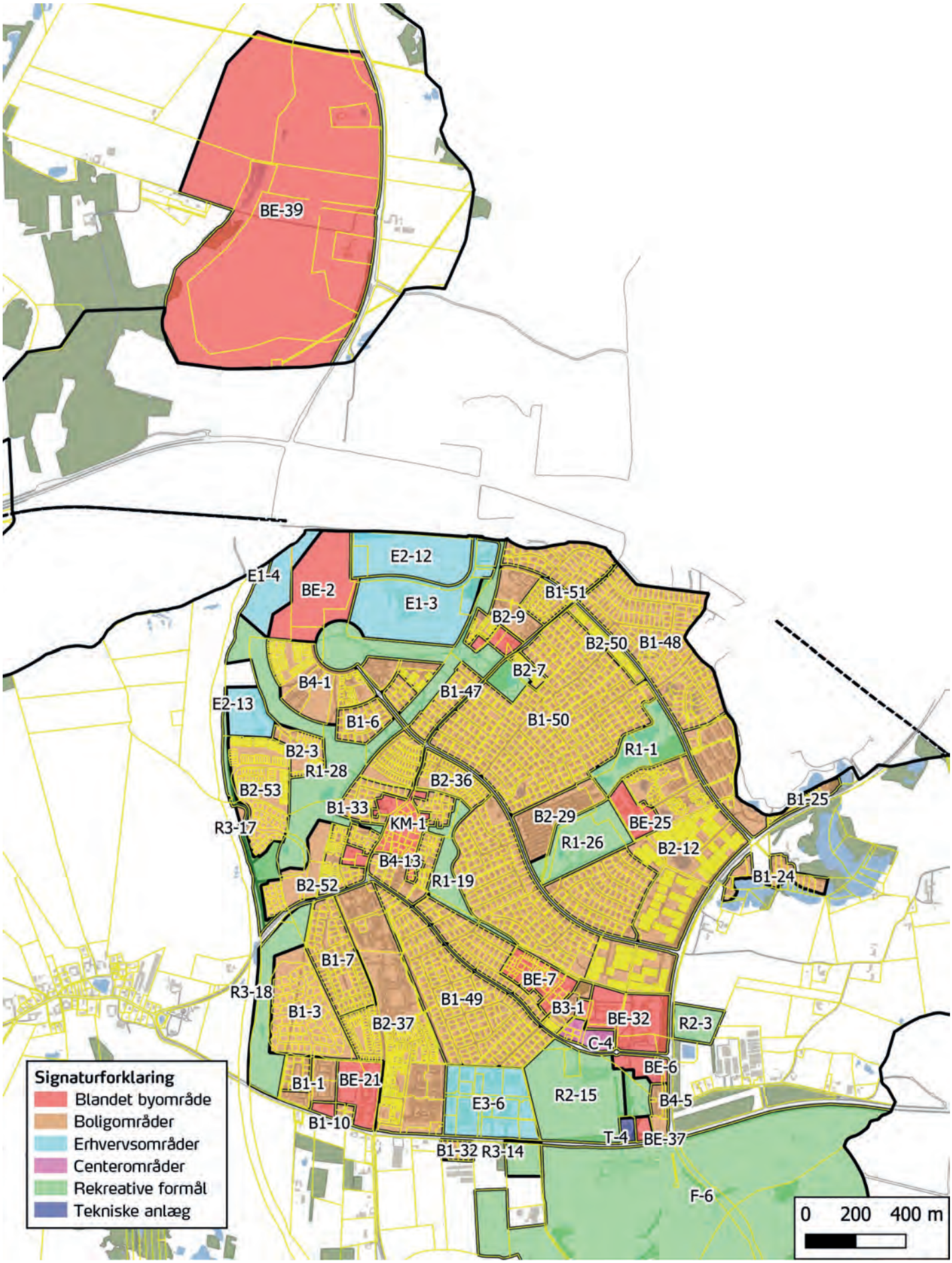
S1 - Sommerhusbebyggelse ved Buresø

Bebyggelsestype:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Bebyggelsesprocent:	Maks. 15 %
Etageantal:	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage
Bygningshøjde	Maks. 8,5 m
Grundstørrelse:	Min. 1.500 m²

S2 - Sommerhusbebyggelse i én etage

Bebyggelsestype:	Fastsat for det enkelte rammeområde
Bebyggelsesprocent:	Maks. 15 %
Etageantal:	Maks. 1
Bygningshøjde	Maks. 5 m
Grundstørrelse:	Min. 1.500 m²

Smørumnedre



Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-1 - Dyvelåsen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 050910
B1-10 - Boligområde ved Skebjergvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-24 - Stormosen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 052701
B1-25 - Kongemosen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 052503
B1-3 - Gryderne	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Området forventes vejbetjent via Dyvelåsen.
B1-32 - Skebjergvej - Lille Smørum	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Landzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-33 - Toftekrogen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 050804
B1-47 - Erantishaven	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v4
B1-48 - Smørum-vang	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v4
B1-49 - Kærene	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v4
B1-50 - Boligområder midt	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v4
B1-51 - Hindbærvan-gen åben lav	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-6 - Kongehaven og Kong Gorms Vej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Området er udpeget som stations-nært område. Lokalplaner: 052802

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-7 - Askeåsen og Råbroparken	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 050906
B2-12 - boligområde øst	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 052502
B2-29 - Irishaven	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051701
B2-3 - Smørumenge - Ved Schæfergården	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	En del af området er udpeget som stationsnært område. Området forventes vejbetjent via Kong Svends Vej og/eller Kirkevangen.
B2-33 - Smrøumnedre - Dyvelåsen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050910
B2-36 - Lilje-, Krokus- og Violhaven	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v4
B2-37 - Langs Råbrovej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050905
B2-50 - Solbærvangen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050303
B2-52 - Smørumenge - Syd	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	En del af området er udpeget som stationsnært område. Området forventes vejbetjent via Kong Svends Vej og Kirkevangen.
B2-53 - Smørumenge - Nord	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	En del af området er udpeget som stationsnært område. Området forventes vejbetjent via Kirkevangen.
B2-7 - Hindbærvangen tæt lav	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	
B2-9 - Hindbærvangen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050303
B3-1 - Brændekær	Boliger i flere etager med vandrette lejlighedsskel.	50 % 10 m 3 etager	Byzone	Lokalplaner: 051403

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B4-1 - Ved Kong Svends Høj	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært område. Lokalplaner: 052802
B4-13 - Gl. bydel	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050804
B4-5 - Smørumparken	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051202
BE-2 - Blandet byområde v. Kildedal st.	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 15 m 3 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området er udpeget som stationsnært kerneområde og stationsnært område. Lokalplaner: 052801
BE-21 - Boligområde ved Råbrovej og Skebjergvej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	45 % 12 m 2 etager	Byzone	Blandet bebyggelsestype. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.
BE-22 - Dyvelåsen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 9 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050910
BE-25 - Balsmoseskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 10 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Lokalplaner: v4

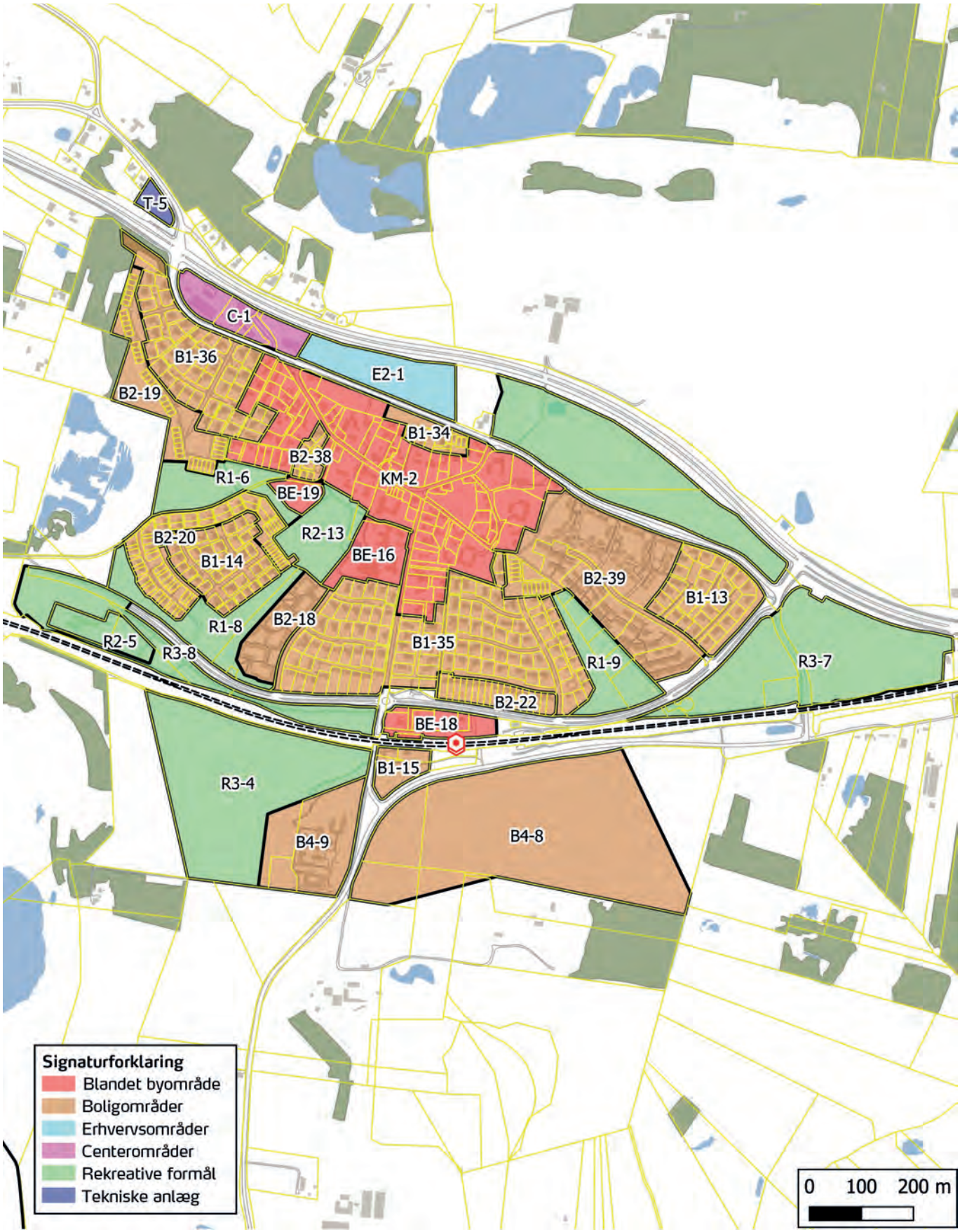
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
BE-32 - Flodvej - Bymidte	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 12 m 3 etager	Byzone	Lokalplaner: 051301
BE-33 - Hindbærvangen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	25 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 050401
BE-37 - Hjemmepleje og boligområde	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, liberalt erhverv, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Blandet bebyggelsestype. Fælles friarealer kobler sig på Smørumparken. Langs Skebjergvej kan der etableres støjskærm eller en støjvold med rekreative kvaliteter. Der kan anlægges stier der forbinder bydelen. Lokalplaner: Indgår i lokalplan 48 og tillæg nr. 1 til lokalplan 48 for Smørumparken. Nyt rammeområde som muliggør placering af hjemmeplejeenhed med tilhørende sygeplejeklinik samt tæt-lav boliger herunder fælles anlæg som parkering og friarealer.
BE-6 - Kulturhus	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051202
BE-7 - Riskær	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	45 % 9 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 10-2011

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
BE-39 - Kildedal Nord	Blandede byformål med mulighed for boliger, erhverv, offentlig service, ferie-, fritids- og idrætsformål.	25 % 20 m 5 etager	Byzone og landzone	Der skal udarbejdes en samlet bebyggelsesplan for området, med henblik på anvendelse til bæredygtige boliger, ferie- og fritidsformer i tæt samspil med naturen. Boligbebyggelse skal opføres i klynger/rækker i højest 3 etager med en højde på maksimalt 10m og med landskabskiler imellem. Bebyg% må ikke overstige 25 for byzonearealet som helhed. Det lavtliggende eng-, sø- og moseområde er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette område skal friholdes for bebyggelse og skal, sammen med Rolandsgården, fastholdes som et sammenhængende landskabligt og kulturhistorisk element i området. En del af området ligger indenfor observationszonen til gastransmissionsledning. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området er beliggende nær Kildedal station og forventes vejbetjent fra Knardrupvej. 35 ha. indenfor området ligger i byzone og cirka 19 ha. indenfor rammeområdet fastholdes som landzone. Området skal udbygges i etaper Lokalplaner: Lokalplan 14-2010
KM-1 - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 050804
E1-3 - Erhvervsområdet Kong Svends Park	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning samt privat og offentlig service. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 15 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært kerneområde og stationsnært område. Lokalplaner: 052801

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
E2-12 - Erhvervsområdet v. Kildedal st.	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Der kan ikke placeres virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Miljøklasse 2 til 3.	75 % 15 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært kerneområde og stationsnært område. Lokalplaner: 052801
E2-13 - Shæfergården	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	En del af området er udpeget som stationsnært område. Området forventes vejbetjent via Kong Svends Vej og Kirkevangen.
E3-6 - Erhvervsområdet Hassellunden	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Samt tekniske anlæg og genbrugsplads. Miljøklasse 3 til 4.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051103
C-4 - Smørumcenteret	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 10,5 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Lokalplaner: 051304
F-6 - Golfbane	Fritidsformål, golfbane med tilknyttede faciliteter. Miljøklasse 1 til 2.	0 %	Landzone	Lokalplaner: 052901
R1-1 - Balsmosen	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v7
R1-19 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v4
R1-26 - Hesselbjerggård - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres en institution og mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051801

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R1-28 - Smørum-nedre Vest - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone og landzone	
R1-4 - Bypark	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 051202
R2-15 - Idrætsanlæg	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051202
R2-3 - Øst for Smørum Parkvej	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	5 % 8 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 052904
R3-14 - Syd for Skebjergvej	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 8 m 1 etager	Landzone	
R3-17 - Ved Smørumenge	Mulighed for etablering af rekreative anlæg til ophold og aktiviteter, tekniske anlæg som støjvolde og regnvandbassiner samt dyrehold i forbindelse med landskabspleje. Miljøklasse 1 til 2.		Byzone	Mulighed for anlæggelse af stier. Lokalplaner: Indgår i forslag til lokalplan 53 for Smørum Vest.
R3-18 - Ved Gryderne	Mulighed for etablering af rekreative anlæg til ophold og aktiviteter, tekniske anlæg som støjvolde og regnvandsbassiner samt dyrehold i forbindelse med landskabspleje. Miljøklasse 1 til 2.		Landzone	Mulighed for anlæg af stier. Lokalplaner: Indgår i Lokalplan 36 for Dyvelåsen.
T-4 - Kraftvarme-værk	Teknisk anlæg, kraftvarme-værk med der til hørende funktioner.	25 % 10,3 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 051201
E1-4 - Erhverv ved Kildedal Bakke	Miljøklasse 1 til 2.	75 % 15 m 3 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse. Området er udpeget som stations-nært kerneområde. Området er støjbelastede og omfattede af retningslinje 2.12.2

Veksø

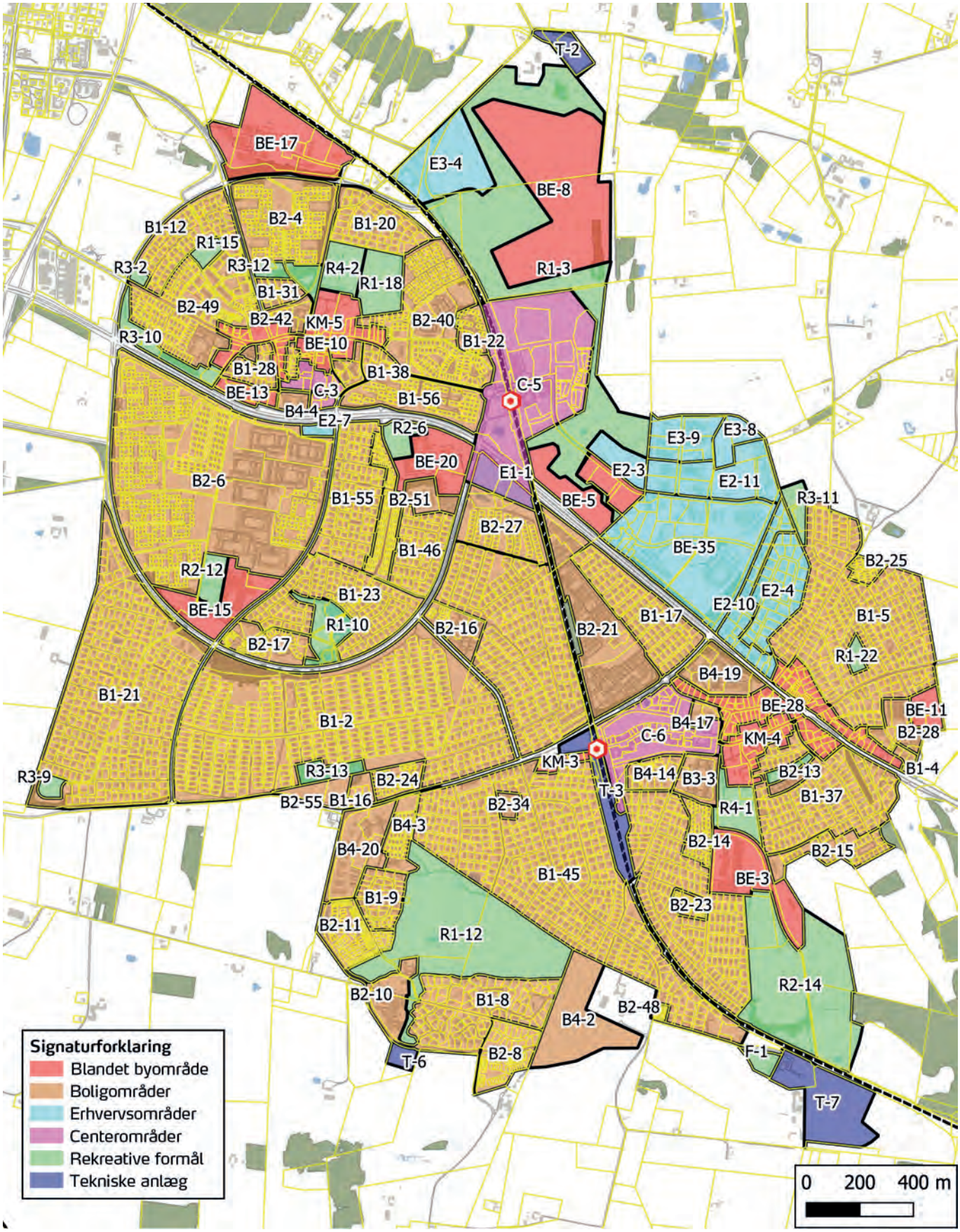

T-5
C-1
B1-36
B2-19
E2-1
B1-34
B2-38
KM-2
R1-6
BE-19
R2-13
B2-20
B1-14
BE-16
B2-39
B1-13
R1-8
B2-18
R2-5
R3-8
B1-35
R1-9
R3-7
B2-22
BE-18
B1-15
R3-4
B4-9
B4-8
Signaturforklaring
Blandet byområde
Boligområder
Erhvervsområder
Centerområder
Rekreative formål
Tekniske anlæg
0 100 200 m

Ramme	Anvendelse	Max Bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-13 - Korshøj	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 5206
B1-14 - Brøndsted	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 5204
B1-15 - Boliger ved stationen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-34 - Kirkebakken	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 1
B1-35 - Kelsted, Skibsted og Bjørnebakken	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 1
B1-36 - Veksø nord-vest	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v1
B2-18 - Skibsted	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 5204
B2-19 - Skråningshuse, Hesselholm og Katholm	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v1
B2-20 - Brøndsted	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 5204
B2-22 - Kelsted	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 22
B2-38 - Byrgesens vænge	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 5.2.10
B2-39 - Korshøj	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 5206

Ramme	Anvendelse	Max Bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B4-8 - Veksø Syd	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 9 m 2 etager	Byzone	Som udgangspunkt for lokalplanlægningen skal der udarbejdes en samlet bebyggelsesplan for hele området. Området skal udbygges med blandede boligformer, etagebebyggelse, tæt-lav boliger og parcelhuse. Det forventede boligantal er mindst 50. Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede fælles friarealer af forskellig karakter. Området ligger tæt på Veksø Station og forventes vejbetjent via Hovevej.
B4-9 - Jægerbakken	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	8,5 m 1 etager	Byzone	Der kan opføres op til 80 plejeboliger, og det samlede etageareal må ikke overstige 8000 m2. Lokalplaner: 12202
BE-16 - Gl. Hovevej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	25 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 5211
BE-18 - Veksø Stationsvej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 06-2008
BE-19 - Slotsgyden	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 5211
KM-2 - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 1
E2-1 - Erhvervsområde mellem Frederikssundsvej og Kirkebakken	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	
C-1 - Lokalcenter	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 19-2011

Ramme	Anvendelse	Max Bebyggelse	Planlagt zone	Noter
F-3 - Hovevej - Skydebane	Fritidsformål, skydebane.		Landzone	Bebyggelsens udformning og beplantningen skal planlægges under hensyntagen til det omgivende landskab.
R1-6 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Lokalplaner: v1
R1-8 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Lokalplaner: 5204
R1-9 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Lokalplaner: 5206
R2-13 - Boldbaner	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	1 %	Byzone	Lokalplaner: 5211
R2-5 - Grønt område og institution ved jernbanen	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres institution og spejderhytter samt mindre bygninger der understøtter aktiviteterne. Miljøklasse 1 til 2.	5 % 7 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 5212
R3-4 - Grønt område syd for banen	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	1 %	Byzone	Lokalplaner: 12202
R3-7 - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	1 %	Landzone	
R3-8 - Grønt område langs banen	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	1 %	Byzone	Lokalplaner: 5212
T-5 - Lastbilparke-ring	Teknisk anlæg, lastbilpar-kering.		Byzone	

Stenløse-Ølstykke



Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-12 - Gl. Ølstykke - Smaragdvej, Opalvej og Granatvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 03
B1-16 - Stenløse - Krogholmvej vest for Stråmoseparken	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 28 - 2013
B1-17 - Stenløse - Drengekvarteret	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 19
B1-2 - Gl. Ølstykke - Mellem Ring Syd og Krogholmvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v04
B1-20 - Gl. Ølstykke - Vesterled	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-21 - Gl. Ølstykke - Gjelstensåsen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Landzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v11
B1-22 - Gl. Ølstykke - Dronning Ingrids Vej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 75
B1-23 - Gl. Ølstykke - Ved Frode Fredegods Vej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 51
B1-28 - Gl. Ølstykke - Svendsvej og Ved Gadekæret	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v05
B1-31 - Gl. Ølstykke - Provst Beckers Vej - Galaksen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 100
B1-37 - Stenløse - Boligområde øst	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-38 - Gl. Ølstykke - Københavnsvej og Pastor Møhls Vej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v12
B1-4 - Stenløse - Frederikssundsvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 2104
B1-45 - Stenløse - Omkring banen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 3

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-46 - Gl. Ølstykke - Bækkegården	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 28
B1-5 - Stenløse - Boligområde nord-øst	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 2104
B1-55 - Gl. Ølstykke - Bækkegården	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 28
B1-56 - Gl. Ølstykke - Dronning Dagmars Vej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 47
B1-8 - Stenløse Syd - Mosekæret, Kærdalen og Kildebækken	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 321
B1-9 - Stenløse Syd - Rådyrleddet	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 311
B2-10 - Stenløse Syd - Agertoften	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 15-2010
B2-11 - Stenløse Syd - Egernleddet	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 314
B2-13 - Stenløse - Rugvænget og Bakkevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 1120
B2-14 - Stenløse - Birkevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 7
B2-15 - Stenløse - Havrevænget	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 1117
B2-16 - Gl. Ølstykke - Uffes- Vermunds- og Sigurdsvej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 37
B2-17 - Gl. Ølstykke - Frodes Have og Hjaltesvej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 51
B2-21 - Stenløse - Boelholm og Trianglen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 19

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B2-23 - Stenløse - Askevej og Bøgevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 7
B2-24 - Stenløse - Stråmoseparken	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 1119
B2-25 - Stenløse - Stenlillevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 2114
B2-27 - Gl. Ølstykke - Regnersvej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 77
B2-28 - Stenløse - Skolevej og Møllevangen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 2123
B2-34 - Stenløse - Halkær	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 1111
B2-4 - Gl. Ølstykke - Vædderen, Skytten, Stenbukken og Løven	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v01
B2-40 - Gl. Ølstykke - Dronningekvarteret	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 34
B2-41 - Gl. Ølstykke - Kildegården	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 05
B2-42 - Gl. Ølstykke - Hampeland Have	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 73
B2-43 - Gl. Ølstykke - Langebrovej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 03
B2-48 - Stenløse - Bækholm	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 3
B2-49 - Gl. Ølstykke - Ølstykke Øst	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 03
B2-51 - Gl. Ølstykke - Bækkegården	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 49

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B2-6 - Gl. Ølstykke - Gårdhavehusene	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 16
B2-8 - Stenløse Syd - Lindedalen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 321
B3-3 - Stenløse - Sandalsparken	Boliger i flere etager med vandrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 3 etager	Byzone	Lokalplaner: v8
B4-14 - Stenløse - Stationsvej	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 7
B4-17 - Stenløse - Egedal Center - Bymidte	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	100 % 16 m 4 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 7
B4-19 - Stenløse - Damgårdsparken	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært område, se kommuneplanens retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm.
B4-2 - Stenløse Syd - Kildebækvej	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 3 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.
B4-20 - Stenløse Syd - Hareleddet	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 12 m 3 etager	Byzone	Lokalplaner: Lokalplan 38, 3.1.2 og 3.1.6 -
B4-3 - Stenløse Syd - Hjorteleddet	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 313A
B4-4 - Gl. Ølstykke - Bryggerparken	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 73
B4-6 - Gl. Ølstykke - Hampelandgård	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 73

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
BE-5 - Egedal By - Egedal By Syd	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	150 % 24 m 6 etager	Byzone	Området planlægges med fritliggende klynger af bebyggelse, der placeres i et sammenhængende offentligt tilgængeligt grøntområde. På et areal mod banen og Frederikssundsvej er der mulighed for at etablere parkeringshuse i op til to dæk, støjskærm eller en støjvold med rekreative kvaliteter. Der etableres fælles friarealer i form af ekstensivt drevne grøntområder, gangstrøg og gårdrum fælles for området. Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Vejbetjent via Dam Holme. Byzone Lokalplaner: Indgår i forslag til lokalplan 55 for Egedal By Syd
BE-10 - Gl. Ølstykke - Byområde ved Bryggertorvet	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 104
BE-11 - Stenløse - Sandbjergskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 12 m 3 etager	Byzone	Lokalplaner: 2123
BE-13 - Gl. Ølstykke - Niels Olsens Vej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v05
BE-15 - Gl. Ølstykke - Stengårdsskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v06
BE-17 - Gl. Ølstykke - Hampelandskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v14

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
BE-20 - Gl. Ølstykke - Bækkegårdsskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 12
BE-28 - Stenløse - Byområde langs Frederikssundsvej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært område, se kommuneplanens retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm.
BE-3 - Stenløse - Lækeskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 1110
BE-35 - Stenløse - Maglevad blandet byområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 4.	70 % 14,5 m 3 etager	Byzone	Skorstene og lignende bygningsdele kan tillades opført i en højde, som overstiger 10 m. Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 2109
BE-8 - Egedal By - Landskabsbyen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel. Miljøklasse 1 til 2.	80 % 16 m 4 etager	Byzone	Der skal udarbejdes en samlet bebyggelsesplan for området der sikrer at bebyggelsen er tilpasset landskabet og terrænet. Bebyggelsen opføres som blandet boligbebyggelse (etageboliger, tæt-lav og parcelhuse) samt erhverv. Mindst 10% af området skal anvendes til større samlende fælles friarealer af forskellig karakter. Området skal have en grøn karakter. Området er udpeget som stationsnært område. Området forventes vejbetjent via Dam Holme og under banen ved Dronning Dagmarsvej og Ring Nord. Lokalplaner: 20 - 2011
KM-3 - Stenløse HP Hansensvej - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
KM-4 - Stenløse Byvej - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
KM-5 - Gl. Ølstykke - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
E1-1 - Gl. Ølstykke - Erhvervsområde ved Valdemarsvej	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning samt privat og offentlig service. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 54
E2-10 - Stenløse - Frydensberg Erhvervsområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	70 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 2115 . Der kan placeres pladskrævende varegrupper indenfor området. Samlet ramme 10000 m2. Max butikstørrelse 3000 m2.
E2-11 - Stenløse - Maglevad Erhvervsområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	70 % 14,5 m 2 etager	Byzone	Skorstene og lignende bygningsdele kan tillades opført i en højde, som overstiger 10 m. I forbindelse med etablering af fjernvarmecentral kan der opføres akkumulatortank med højde på op til 16 m samt skorsten på op til 30 m. Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 2109
E2-3 - Egedal By - Erhvervscampus	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	80 % 16 m 4 etager	Byzone	Som udgangspunkt for lokalplanlægningen skal der udarbejdes en samlet bebyggelsesplan for området. Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Området forventes vejbetjent via Dam Holme og under banen ved Dronning Dagmarsvej og Ring Nord. Lokalplaner: 20 - 2011
E2-4 - Stenløse - Frydensberg Erhvervsområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 2115
E2-7 - Gl. Ølstykke - Erhvervsområde ved Frederikssundsvej	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	25 % 8,5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v06

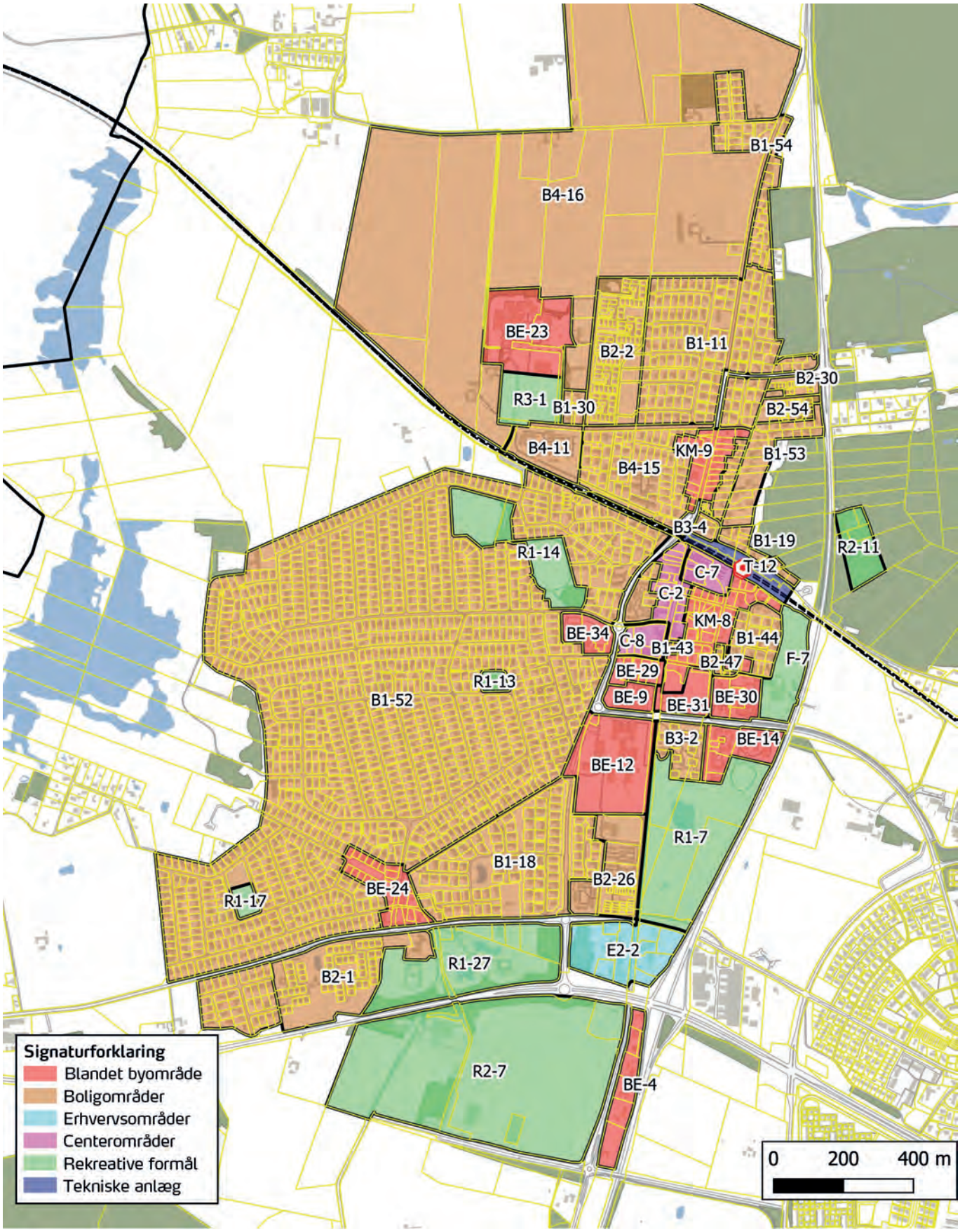
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
E3-4 - Egedal By - Håndværkergrunde	Lettere industri, lager-, håndværks- og værksteds-virksomhed. Miljøklasse 3 til 4.	80 % 10 m 2 etager	Byzone	Bebyggelsen placeres i mindre klynger omkring fælles "gårdrum/ gårdsplads" til parkering, ophold, oplag, arbejdsareal og øvrige fælles faciliteter. Der forventes af blive plads til 40.000 m2 byggeri i området. Der etableres fælles "gårdrum/ gårdspladser" til ophold, parkering og arbejdsareal fælles for de omkringliggende bygninger. Området forventes vejbetjent unden banen, koblet på Ring Nord. Lokalplaner: 20 - 2011
E3-5 - Stenløse - Toppevad Erhvervs-område	Lettere industri, lager-, håndværks- og værksteds-virksomhed. Miljøklasse 3 til 4.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 6607
E3-8 - Stenløse - Maglevad Fjernvar-meanlæg	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervis-ning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 3 til 4.	70 % 14,5 m 2 etager	Byzone	I forbindelse med etablering af fjernvarmecentral kan der opføres en akummuleringstank med en højde på op til 24 m samt en skortsten på op til 40 m. Området er udpeget som stations-nært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 2109
E3-9 - Stenløse - Maglevad Knud Bro Allé	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervis-ning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 3 til 4.	70 % 14,5 m 2 etager	Byzone	Skorstene og lignende bygnings-dele kan tillades opført i en højde, som overstiger 10 m. I forbindelse med etablering af fjernvarmecentral kan der opføres akkumulatortank med højde på op til 16 m samt skorsten på op til 30 m. Området er udpeget som stations-nært område, se retningslinje 1.9.1 og 1.9.2 med parkeringsnorm. Lokalplaner: 2109
C-3 - Gl. Ølstykke - Bryggertorvet - Lokalcenter	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 104
C-5 - Egedal By - Stationsområdet	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området, samt teknisk anlæg, stationsområde med jernbaneanlæg, parkering, driftsbygninger og dertil hørende funktioner. Området ved Valdemarsvej skal forbeholdes større udvalgsvarebutikker. Miljøklasse 1 til 2.	200 % 24 m 6 etager	Byzone	Området skal have en tæt bymæssig karakter med gader, torve og gårdrum. På et areal mod banen og Frederikssundsvej er der mulighed for en højere bygning på maksimalt 40 m som et vartegn for området. Butiksområdet ved Valdemarsvej skal fremstå som et samlet område med butiksfacader, der henvender sig til Frederikssundsvej. Lokalplaner: Tillægget er udarbejdet sammen med lokalplan 54 – Detailhandel og erhverv ved Valdemarsvej. Ved udvikling af området umiddelbart nord for Frederikssundsvej skal der arbejdes med en sammenhæng på tværs af vejen til området ved Valdemarsvej.

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
C-6 - Stenløse - Egedal Center - Bymidte	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	120 % 12 m 4 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 7
R1-3 - Egedal By - Den grønne fletning	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone og landzone	Der kan etableres enkeltstående pavilloner, fugletårne og lignende inden for området. Hele arealet er et stort fælles opholds- og friareal. Der kan anlægges stier der forbinder bydelen. Lokalplaner: Indgår i lokalplan 20 og 46 samt forslag til lokalplan 55 for Egedal By Syd.
F-1 - Stenløse - Skydebane	Fritidsformål, skydebane.	5 % 3,5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 3112
R1-10 - Gl. Ølstykke - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 36
R1-11 - Stenløse - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 1120
R1-12 - Stenløse Syd - Grønt område, Fælled	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone og landzone	Lokalplaner: 321
R1-15 - Gl. Ølstykke - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 03
R1-18 - Gl. Ølstykke - Maglehøj	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 70
R1-22 - Stenløse - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 2104

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R1-25 - Gl. Ølstykke - Grønt område ved Hampeland	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v05
R2-12 - Gl. Ølstykke - Boldbaner ved Stengårdsskolen	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v06
R2-14 - Stenløse - Idrætsanlæg	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	20 % 8,5 m 2 etager	Byzone og landzone	Lokalplaner: 1110
R2-6 - Gl. Ølstykke - Boldbaner ved Bækkegårdsskolen	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 12
R3-10 - Gl. Ølstykke - Grønt område langs Frederiks-sundsvej	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 03
R3-11 - Stenløse - pavilloner til udsatte borgere samt regnvandsbassin	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	4 m 1 etager	Byzone og landzone	Der kan opføres pavillioner som boliger for særlige udsatte borgere. Lokalplaner: 2116
R3-12 - Gl. Ølstykke - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v05
R3-13 - Stenløse - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v04
R3-2 - Gl. Ølstykke - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 03

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R3-9 - Gl. Ølstykke - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: v11
R4-1 - Stenløse - Kirkegård	Kirkegård. Miljøklasse 1 til 2.	10 % 4 m 1 etager	Byzone	
R4-2 - Gl. Ølstykke - Kirkegård	Kirkegård. Miljøklasse 1 til 2.	10 % 4 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 70
T-2 - Gl. Ølstykke - Transformerstation	Teknisk anlæg, transformer-station.	10 % 8,5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 27
T-3 - Stenløse - Stationsområde	Teknisk anlæg, stationsom-råde med jernbaneanlæg, parkering, driftsbygninger og der til hørende funktioner.	10 %	Byzone	Området er udpeget som stations-nært kerneområde. Lokalplaner: 1116
T-6 - Varmecentral med solfangeranlæg i Stenløse Syd	Teknisk anlæg, varmecen-tral med der til hørende funktioner. Miljøklasse 1 til 2.	25 % 8,5 m 2 etager	Byzone og landzone	Skorstene og andre bygningsdele kan tillades opført i en højde, der overstiger 8,5m. Ved etabering af varmecentralen kan der således opføres 2 akkumuleringstanke med en højde på op til 16m. Lokalplaner: 29 - 2013
T-7 - Stenløse - Tekniske anlæg med rekreative formål	Teknisk anlæg, rensnings-anlæg og rekreativt regnvandsbassin med dertil hørende funktioner.	40 % 8,5 m 2 etager	Landzone	Der må kun opføres bebyggelse inden for matr. 13d Stenløse By, Stenløse. Området kan indeholde stier, herunder forbindelse mellem Bækholmvej og stinettet syd for området. Lokalplaner: Lokalplan 1.1.14 for Stenløse Rensningsanlæg og lokalplan nr. 62 for Regnvands-bassin ved Bækholmvej, Stenløse.
B2-55 - Stenløse - Krogholmvej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Vejadgang skal være fra Stråmo-sekær ved rundkørslen.

Ølstykke Stationsby



Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-11 - Ølstykke nord	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-18 - Emilsvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 102
B1-19 - Stationsvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 32
B1-30 - Skelbækvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 69
B1-43 - Vest for Østervej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. En mindre del af området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 09-2011
B1-44 - Rytterbakken	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B1-52 - Ølstykke vest	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v03
B1-53 - Mosevej og Tværmosen	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Der skal dispenseres fra skovbyggelinjen for området kan udbygges.
B1-54 - Skenkelsøvej	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B2-1 - Storkevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 03-2007
B2-2 - Kornvænget	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	
B2-26 - Vest for Gl. Roskildevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 82
B2-30 - Maglemosen	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 78

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B2-47 - Rytterbakken	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 83
B2-5 - Stationsvej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	60 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 01
B2-54 - Mosevej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.
B3-2 - Søhøj Park	Boliger i flere etager med vandrette lejlighedsskel.	40 % 10 m 3 etager	Byzone	Lokalplaner: 93
B3-4 - Ved Ølstykke station	Boliger i flere etager med vandrette lejlighedsskel.	80 % 10 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 87
B4-11 - Skelbækvej	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 64
B4-15 - Frederiksborgvej	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 8,5 m 2 etager	Byzone	
B4-16 - Nordbyen	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 3 etager	Byzone	
B4-7 - Tjørnehøj Vænge	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 09-2011

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
BE-12 - Boligområde ved Frederiksborgvej og Ny Toftegårdsvej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 16 m 4 etager	Byzone	Det maksimale etageareal kan overskrides med den del af bebyggelsen, som inden for bygningsvolumenet medgår til åbninger, porte og åbne passager og teknikopbygninger. Derudover kan fraregnes areal for den del af en stueetage, der er tilbagerykket i forhold til etagen ovenover. Det maksimale etageareal kan desuden overskrides med uopvarmede bebyggelser. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.
BE-14 - Ny Toftegårdsvej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 96
BE-23 - Maglehøjskolen	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 19
BE-24 - Rørsangervej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 53
BE-29 - Bakkevej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 09-2011
BE-30 - Tofteparken	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 23

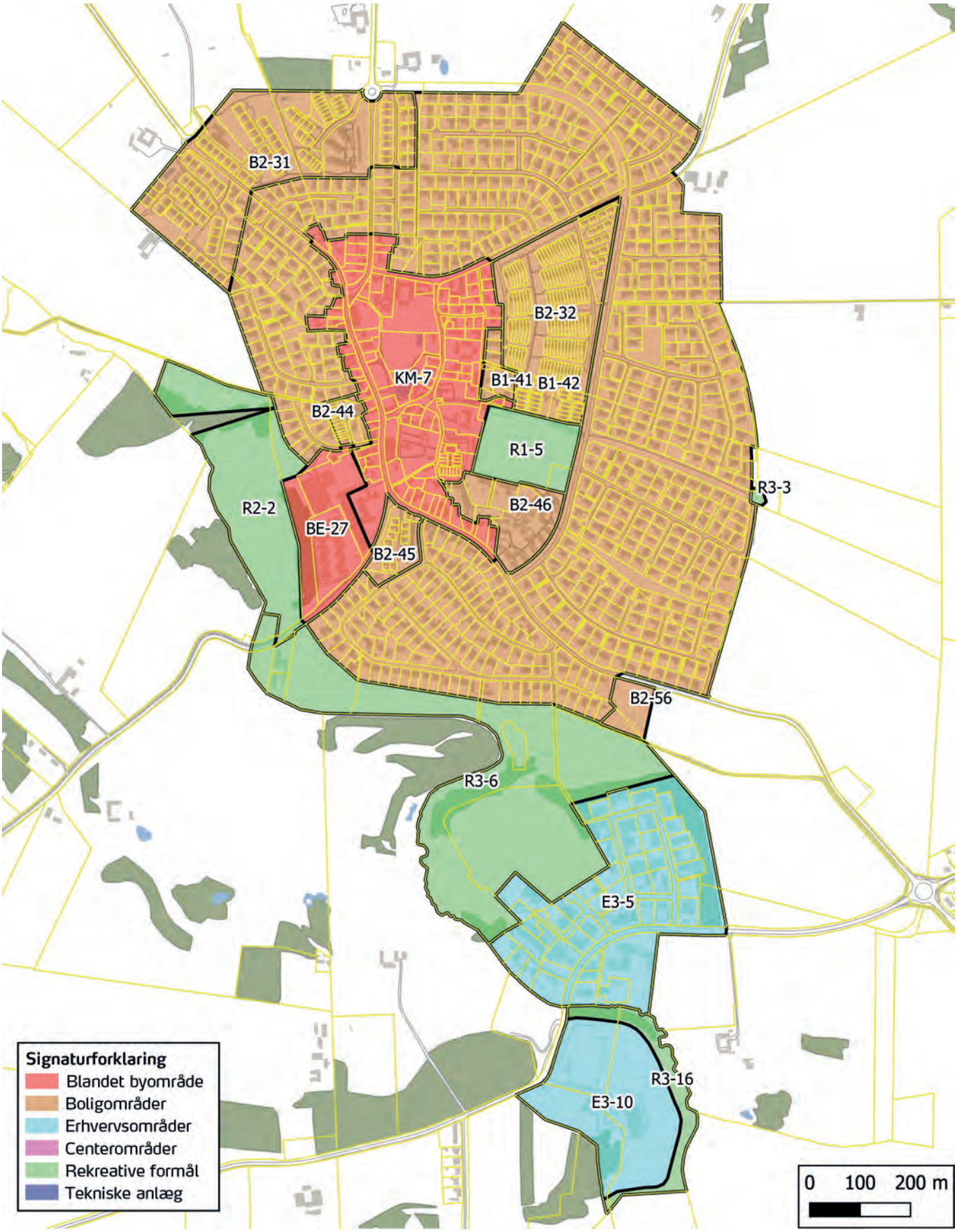
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
BE-31 - Bibliotek	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 43
BE-34 - Ørnebjerggård	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, restaurationer, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel Miljøklasse 1 til 2.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 92
BE-4 - Erhvervsområde ved A6	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 2 til 4.	40 % 8,5 m 2 etager	Landzone	Lokalplaner: 07
BE-9 - Rådhusgrunden	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke etableres detailhandel. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 43
KM-8 - Østervej - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
KM-9 - Frederiksborgvej - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
E2-2 - Erhvervsområde ved Frederikssundsvej	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
C-2 - Bymidte	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	75 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 09-2011
F-7 - Rytterbakken	Området udlægges til fritidsformål. Dog kan indrettes boliger, ikke generende erhverv og offentlige formål i de eksisterende bygninger på ejendommen. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 16 m 3 etager	Landzone	
R1-13 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	0 %	Byzone	Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets aktiviteter. Lokalplaner: v03
R1-14 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets aktiviteter. Lokalplaner: v03
R1-17 - Grønt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets aktiviteter. Lokalplaner: v03
R1-27 - Ved Græstedgård og spejderengen	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler. Samt kulturhus og institutioner.	10 % 8,5 m 1 etager	Byzone	Der kan placeres kulturhuse, institutioner og spejderhytter. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Lokalplaner: 18
R1-7 - Byparken	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets aktiviteter. Lokalplaner: 94

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R2-11 - Ølstykke St. By -Tennisanlæg i Sperrestrup/ Storesø-Lyngen	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	8,5 m 1 etager	Landzone	
R2-7 - Idrætsanlæg	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 20 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Lokalplaner: 10
R3-1 - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 19
T-11 - Genbrugsplads	Teknisk anlæg, genbrugs-plads med der til hørende funktioner.	5 % 5 m 1 etager	Landzone	
T-12 - Stationsom-råde	Teknisk anlæg, stationsom-råde med jernbaneanlæg, parkering, driftsbygninger og der til hørende funktioner.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. En del af området er udpeget som stationsnært kerneområde. Lokalplaner: 32
C-7 - Stationsom-rådet	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området.	100 % 16 m 4 etager	Byzone	Området er udpeget som fortæt-ningsområde. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området ligger i stationsnært kerneområde.

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
C-8 - Ørnebjergvej og Rådhus Allé	Centerformål, herunder butikker, boliger, erhverv, privat og offentlig service, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området.	90 % 12 m 3 etager	Byzone	Området er udpeget som fortætningsområde. Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse. Området ligger i stationsnært kerneområde.

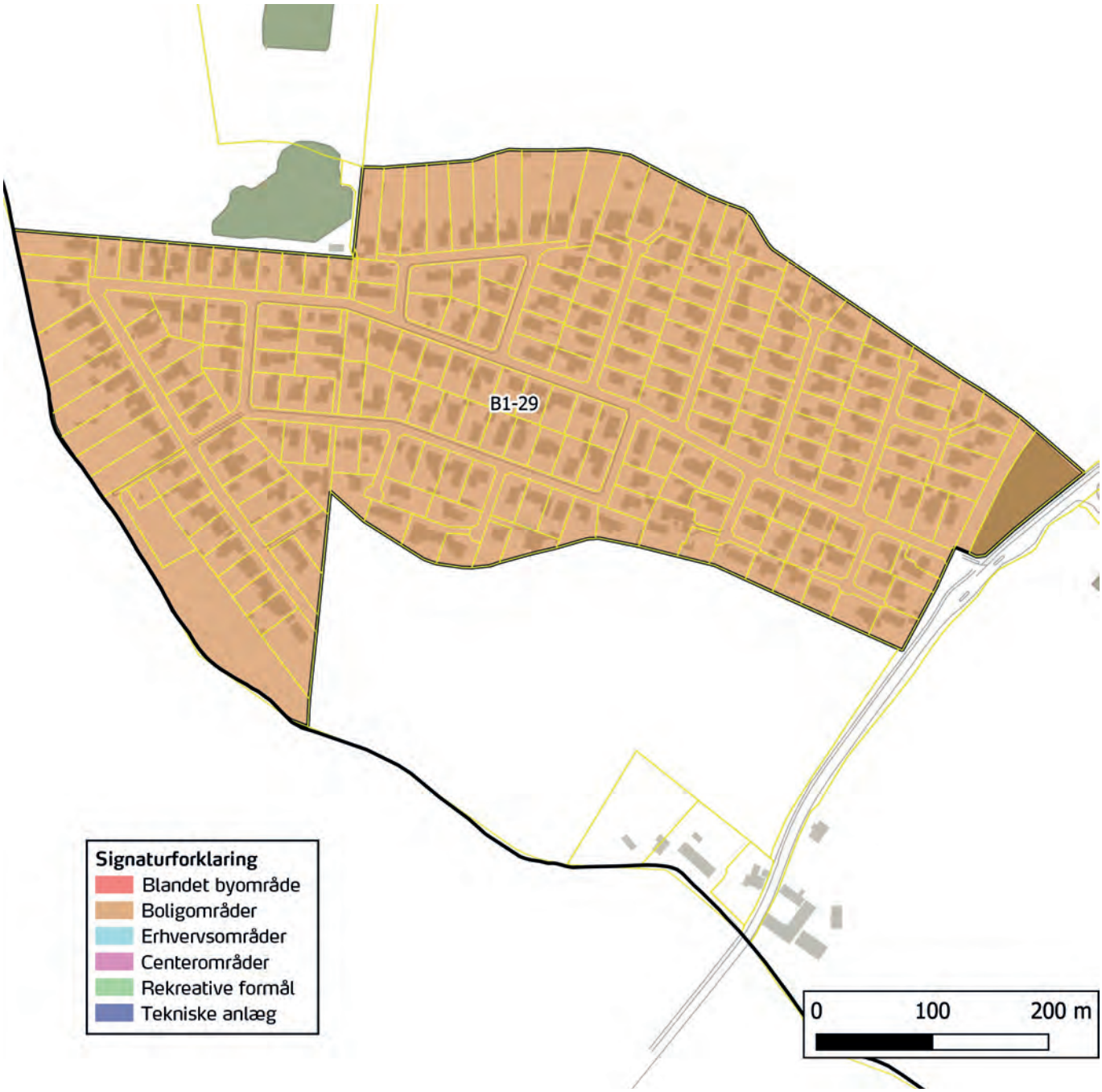
Ganløse


B2-31
B2-32
KM-7
B1-41
B1-42
B2-44
R1-5
R3-3
R2-2
B2-46
BE-27
B2-45
B2-56
R3-6
E3-5
R3-16
E3-10
Signaturforklaring
Blandet byområde
Boligområder
Erhvervsområder
Centerområder
Rekreative formål
Tekniske anlæg
0 100 200 m

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-41 - Boligområde	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 6617
B1-42 - Boligområde	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 6617
B2-31 - Hesselparken, Teglværksparken og Peter Appels Vej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 6622
B2-32 - Søgårdsparken og Højgårdsparken	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	50 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: v2
B2-44 - Ravnholmvej	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 6617
B2-45 - Ganløseparken nord	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Området er fuldt udbygget. Mindre bygninger til fællesanlæg kan dog tillades.
B2-46 - Strædet og Lillestrædet	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	
BE-27 - Vestergade	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Miljøklasse 1 til 2.	50 % 9,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 6612
KM-7 - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
E3-10 - Toppevad - Genbrug mv.	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Der må kun drives erhverv indenfor affaldshåndtering og genanvendelsesproduktion. Der kan drives offentlig genbrugsplads og i den forbindelse kan der i begrænset omfang ske salg af genbrugsartikler. Miljøklasse 3 til 4.	10 % 8,5 m 2 etager	Landzone	Maks bygningshøjde 8,5 m. Dog kan der etableres beholdere med en højde af maks. 15 meter samt én gittermast med en højde af maks. 48 meter. Etablering af ny gittermast må kun ske såfremt den eksisterende mast nedtages. Omfanget af beholdere med en højde på mere end 8,5 meter skal begrænses og beholderne skal så vidt muligt afskærmes med beplantning mod det åbne land. Lokalplaner: Lokalplan nr. 52 - Affaldshåndtering ved Toppevad

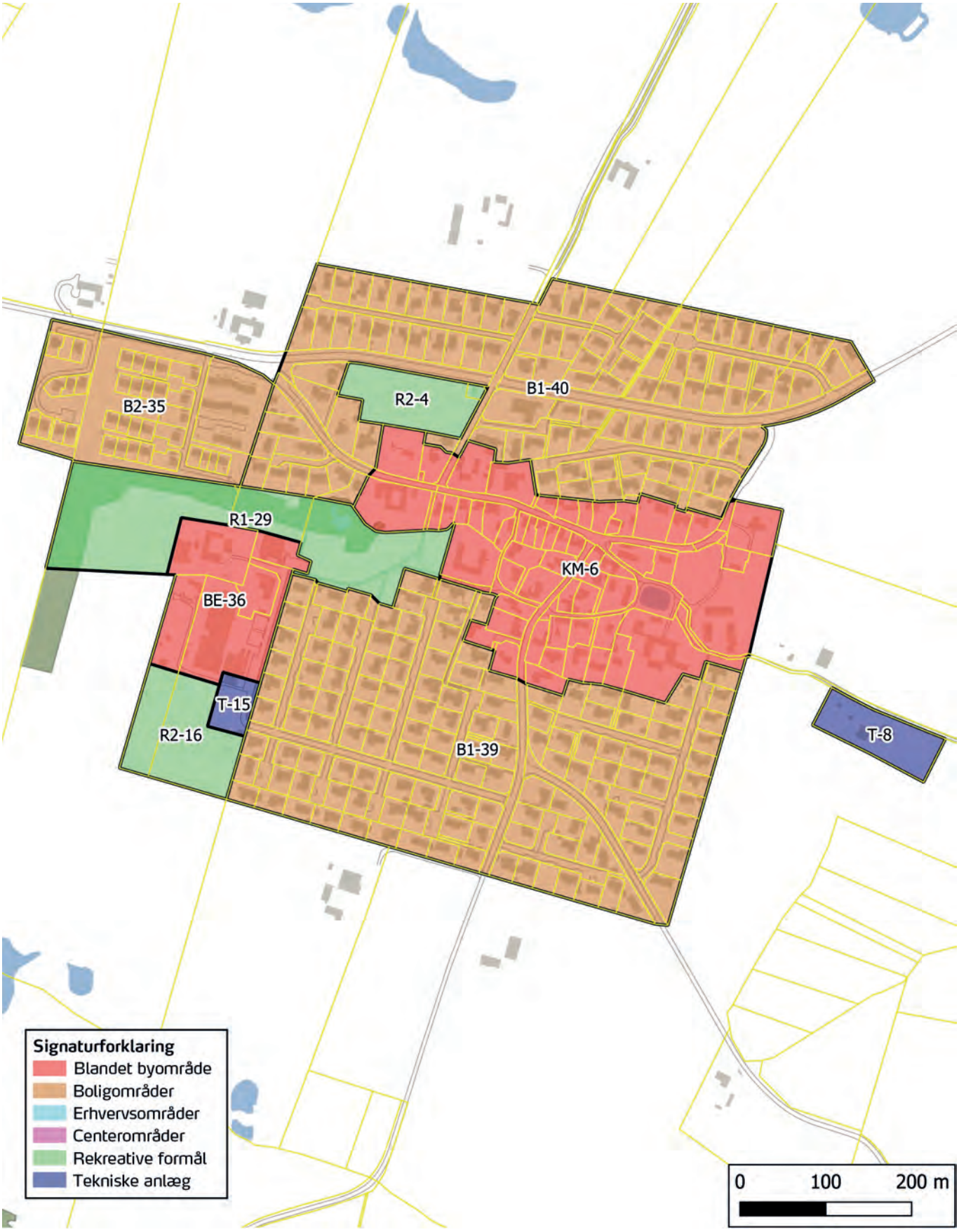
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R1-5 - Grønt område, Grønningen	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Byzone	Lokalplaner: 6617
R2-2 - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets aktiviteter. Lokalplaner: 6612
R3-16 - Toppevad - Genbrugsplads mv.	Ekstensivt udnyttet grønt område med mulighed for regnvandsbassiner, parkering og mindre tekniske anlæg.		Landzone	Lokalplaner: Lokalplan 6620
R3-3 - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.		Landzone	Der kan opføres mindre bygninger til understøttelse af områdets aktiviteter.
R3-6 - Rekreativt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvands-bassiner.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.
B2-56 - Måløvvej 85	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Der er kortlagt områder i risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. I den fremtidige planlægning skal der tages konkret stilling til etablering af afværgeforanstaltningen, dokumenteres at udbygningen ikke giver øget risiko for oversvømmelse eller området skal friholdes for bebyggelse.

Tangbjerg



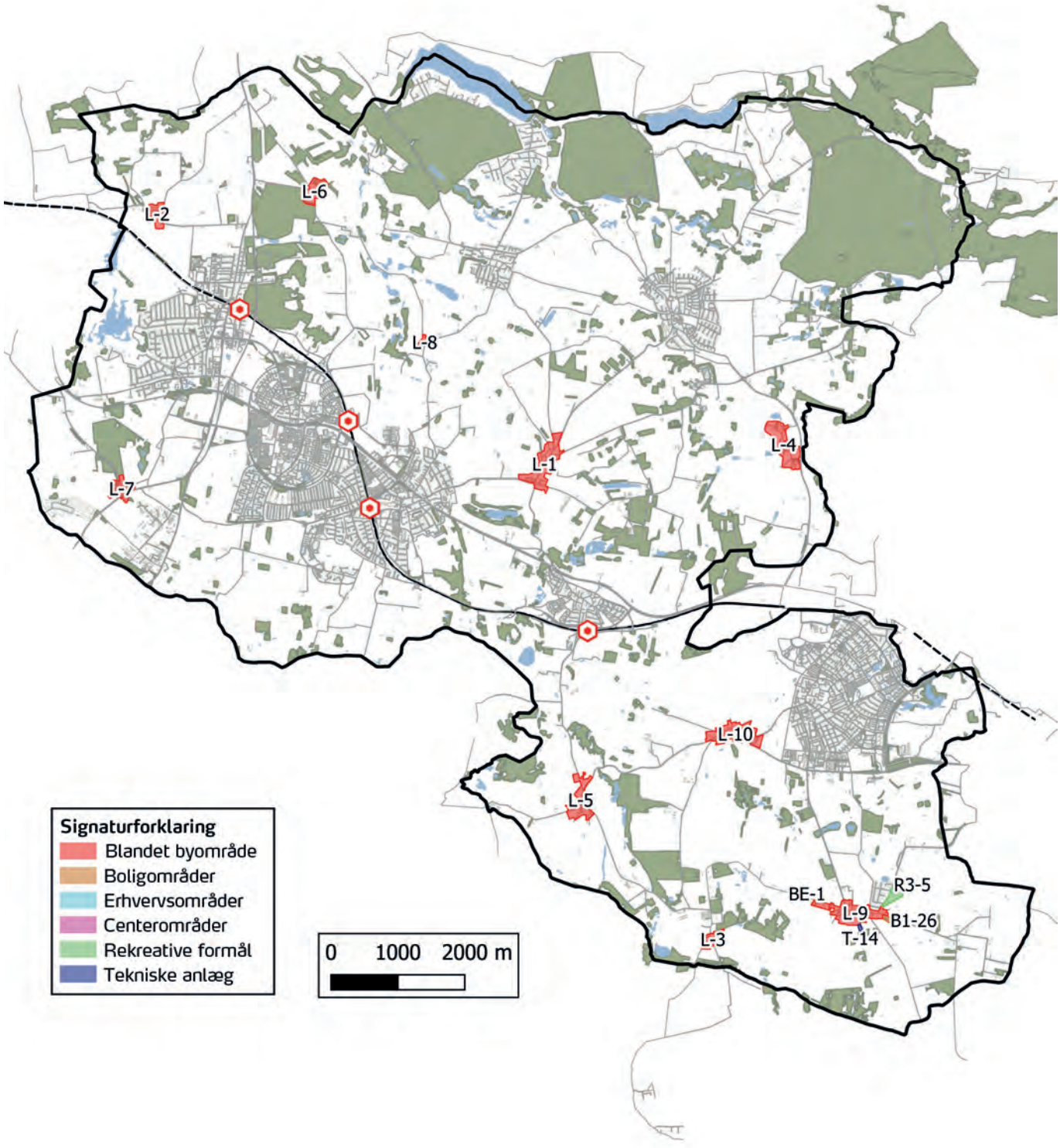
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-29 - Tangbjerg - Boligområde	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: Lokalplan 06

Slagslunde


B2-35
R2-4
B1-40
R1-29
KM-6
BE-36
T-15
R2-16
B1-39
T-8
Signaturforklaring
Blandet byområde
Boligområder
Erhvervsområder
Centerområder
Rekreative formål
Tekniske anlæg
0
100
200 m

B1-39 - Boligområde syd	**Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.**	**30 % 8,5 m 1,5 etager**	**Byzone**	**Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.**
B1-40 - Boligområde nord	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
B2-35 - Boligområde vest	Sammenbyggede enfamiliehuse med lodrette lejlighedsskel.	35 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 9505
BE-36 - Byområde ved Blomstervej	Bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. For matrikel 9b, Slagslunde by, Slagslunde gælder det, at ejendomme skal forblive i landzone og skal forsat anvendes til landbrugsformål. Hvis landbrugspligten på ejendomme ophæves kan den bebyggede restejendom overgå til helårsbeboelse. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone og landzone	Lokalplaner: 9502
KM-6 - Kulturmiljø	Kulturmiljø - Blandet byområde Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.
R1-29 - Grønt område, Fælled	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Byzone og landzone	Der må ikke opføres bebyggelse ud over de eksisterende ældreboliger i områdets østlige del. Disse bygninger samt den nødvendige indhegning af børneinstitution må ikke hindre funktionerne og oplevelsen af en sammenhængende grøn kile. Lokalplaner: 9502
R2-16 - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 9502
R2-4 - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Byzone	
T-15 - Forsyningsanlæg	Teknisk anlæg, kraftvarmeværk med der til hørende funktioner. Miljøklasse 2 til 3.	5 % 5 m 1 etager	Byzone	I forbindelse med forsyningsanlægget kan der opføres to skorstene med en højde på op til 30 m.
T-8 - Rensningsanlæg	Teknisk anlæg, rensningsanlæg med der til hørende funktioner.	25 % 8,5 m 2 etager	Landzone	

Landsbyer

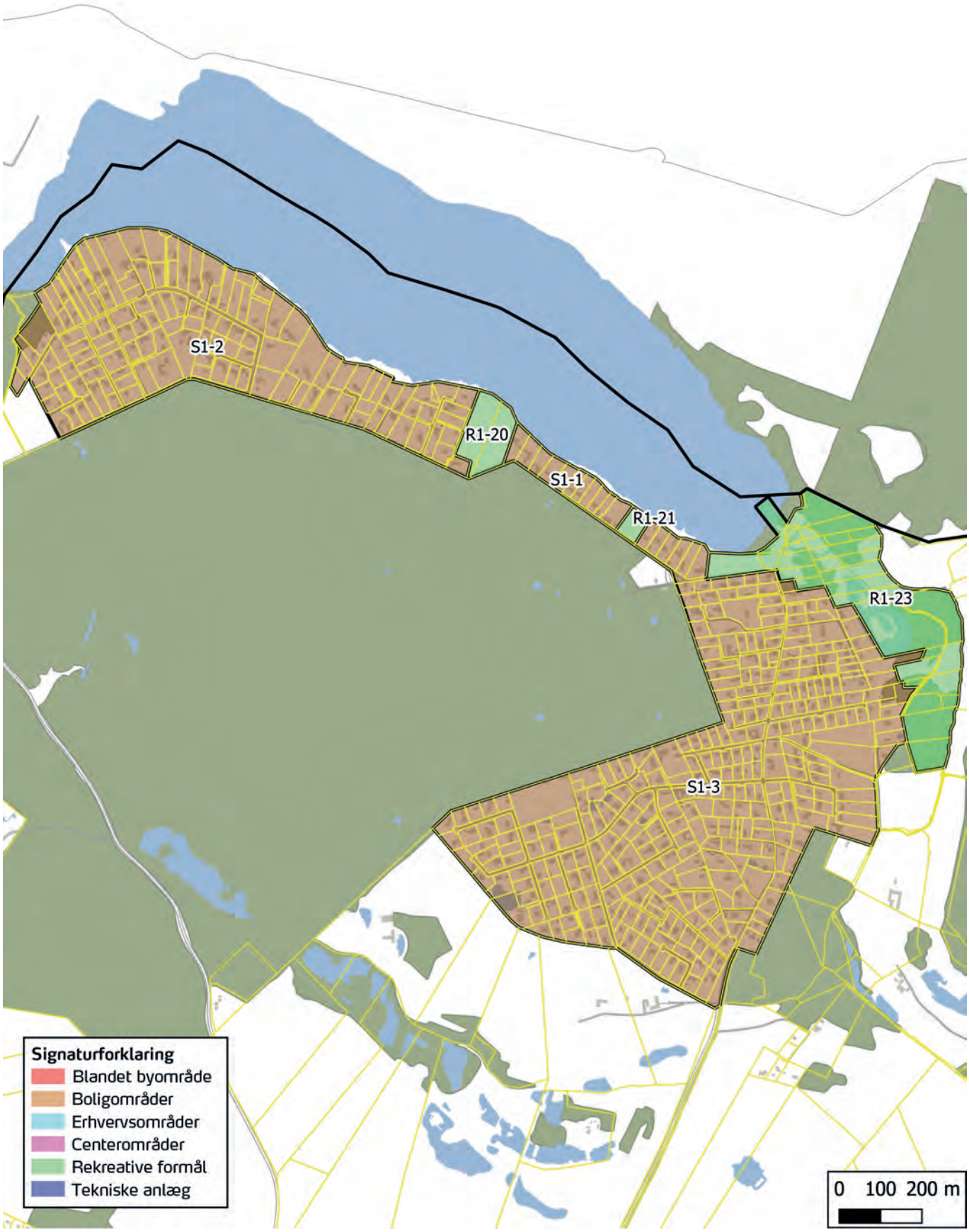

L-2
L-6
L-8
L-1
L-4
L-7
L-10
L-5
BE-1
R3-5
L-9
B1-26
T-14
L-3
Signaturforklaring
Blandet byområde
Boligområder
Erhvervsområder
Centerområder
Rekreative formål
Tekniske anlæg
0 1000 2000 m

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B1-26 - Ledøje - Hare- og Bjørnetoften	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Landzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: 010104
B1-27 - Ledøje - Ledøjetofterne	Fritliggende enfamiliehuse samt dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel.	30 % 8,5 m 1,5 etager	Byzone	Maks. 1½ etage eller 1 etage med udnyttet tagetage. Lokalplaner: v2
BE-1 - Ledøje - Porsebakken	Offentlige formål, plejeboliger, institutioner, administration, undervisning, kultur- og fritidstilbud og der til hørende funktioner. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	
L-1 - Søsum Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. Lokalplaner: 10301
L-10 - Smørumovre Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. Lokalplaner: 060301
L-2 - Skenkelsø Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m.
L-3 - Nybølle Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. Lokalplaner: 13-2009

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
L-4 - Knardrup Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. En del af området ligger indenfor observationenszonen til gastransmissionsledning. Lokalplaner: Lokalplan 11701
L-5 - Hove Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. Lokalplaner: 030201
L-6 - Sperrestrup Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. De værdifulde landskaber skal i videst muligt omfang beskyttes og gøres tilgængelige.
L-7 - Svestrup Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. De værdifulde landskaber skal i videst muligt omfang beskyttes og gøres tilgængelige.
L-8 - Stenlille Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m.

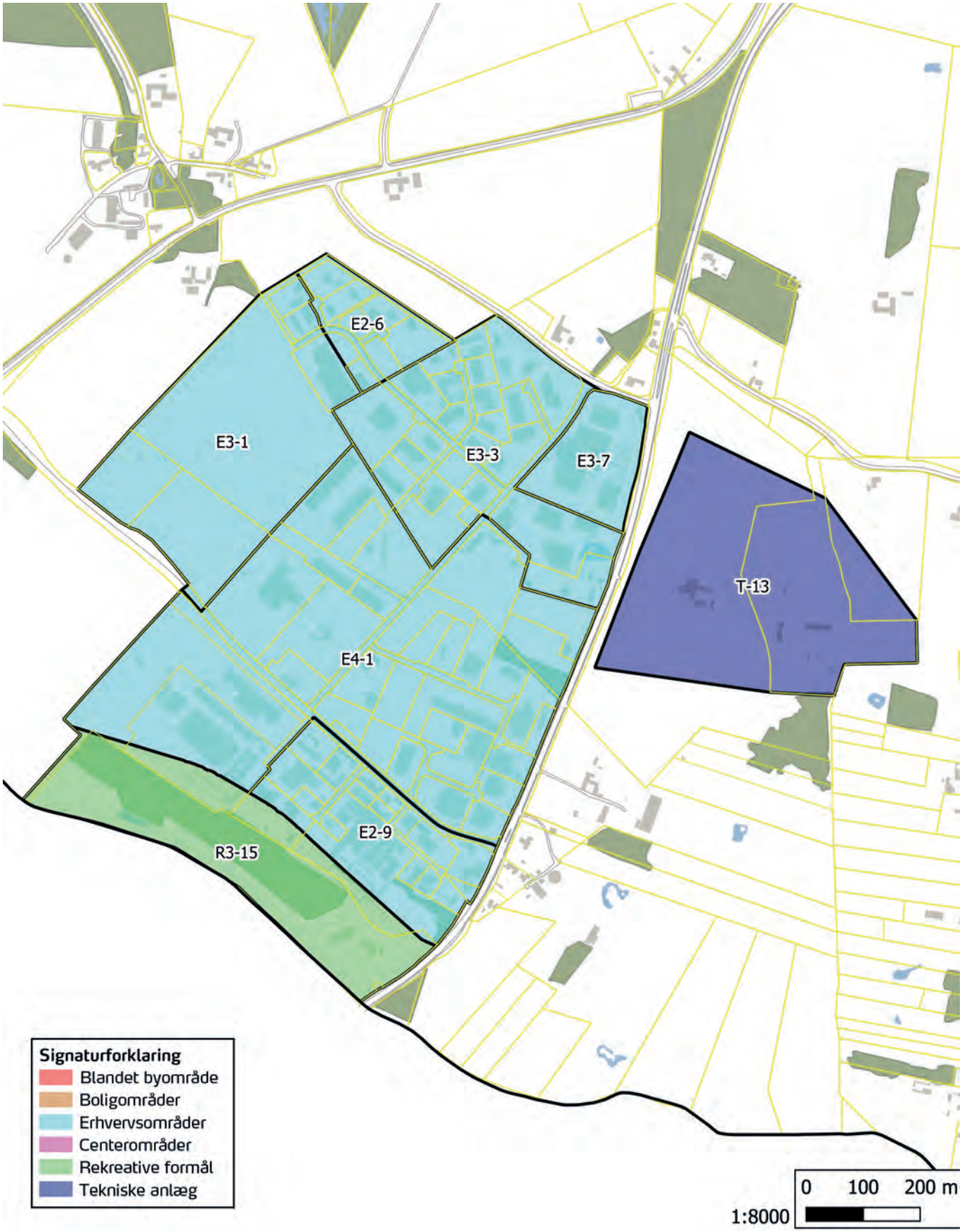
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
L-9 - Ledøje Landsby	Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Miljøklasse 1 til 3.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	For bygninger, der er nødvendige for landbrugets drift, kan tillades bygningshøjder på op til 12,5 m. Lokalplaner: 010104
R3-5 - Ledøje - Grønt område	Ekstensivt udnyttede rekreative grønne områder, med mulighed for tekniske anlæg så som regnvandsbassiner.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	
T-14 - Ledøje - Rensningsanlæg	Teknisk anlæg, rørlagt spildevandsanlæg med rekreative område.		Landzone	

Buresø


S1-2
R1-20
S1-1
R1-21
R1-23
S1-3
Signaturforklaring
Blandet byområde
Boligområder
Erhvervsområder
Centerområder
Rekreative formål
Tekniske anlæg
0 100 200 m

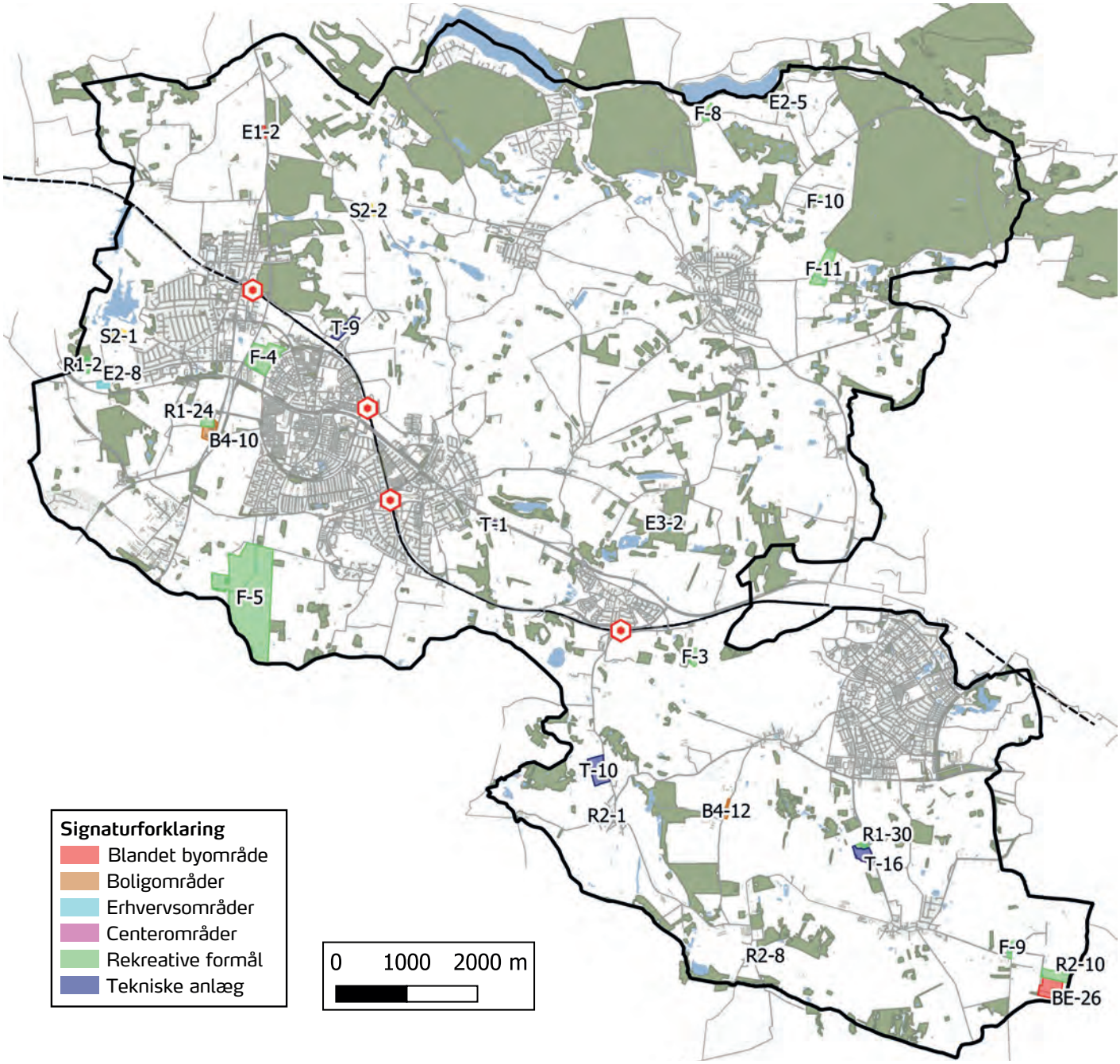
Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R1-20 - Rekreativt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Ved Skovvej/Klokkekildevej kan der bygges 150 m2 etageareal i forbindelse med offentlige formål. Lokalplaner: 8503
R1-21 - Rekreativt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 8503
R1-23 - Rekreativt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.		Landzone	Lokalplaner: 8503
S1-1 - Sommerhus-område	Sommerhusbebyggelse ved Buresø. Miljøklasse 1 til 2.	15 % 8,5 m 1,5 etager	Sommer-husområde	Lokalplaner: 8503
S1-2 - Sommerhus-område	Sommerhusbebyggelse ved Buresø. Miljøklasse 1 til 2.	15 % 8,5 m 1,5 etager	Sommer-husområde	Lokalplaner: 8503
S1-3 - Sommerhus-område	Sommerhusbebyggelse ved Buresø. Miljøklasse 1 til 2.	15 % 8,5 m 1,5 etager	Sommer-husområde	Lokalplaner: 8503

Værebro


E2-6
E3-1
E3-3
E3-7
T-13
E4-1
E2-9
R3-15
Signaturforklaring
Blandet byområde
Boligområder
Erhvervsområder
Centerområder
Rekreative formål
Tekniske anlæg
0
100
200 m
1:8000

Ramme	Anvendelse	Max bebyggelse	Planlagt zone	Noter
E2-6 - Værebro Erhvervsområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 85
E2-9 - Værebro Erhvervsområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: Lokalplan 60
E3-1 - Værebro Erhvervsområde	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 3 til 3.	60 % 10 m 2 etager	Byzone	
E3-3 - Værebro Erhvervsområde	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 3 til 4.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 02
E3-7 - Værebro Erhvervsområde	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Der kan etableres pladskrævende varegrupper. Miljøklasse 3 til 4.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 02
E4-1 - Værebro Erhvervsområde	Tungere industri, maskin- og betonfabrikker, møbel-, bygge-, farve- og lakindustri. Miljøklasse 5 til 6.	40 % 10 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 07-2008
R3-15 - Værebro grønt område	Ekstensivt udnyttet grønt område med mulighed for regnvandsbassiner, parkering og mindre tekniske anlæg.		Byzone	
T-13 - Forsyningsanlæg	Teknisk anlæg, forsyningsanlæg herunder biogas, rensningsanlæg m.v. Miljøklasse 6 til 7.	50 % 15 m 3 etager	Landzone	Der kan etableres skorstene på op til 40 meter og siloer/tanke på op til 30 meter. Området er udpeget som OSD se retningslinje 8.1.1 vedrørende grundvandsbeskyttelse. Området er omfattet af grundvandsredegørelse fra Kommuneplan 2013.

Øvrige rammer i det åbne land



Ramme	Anvendelse	Max Bebyggelse	Planlagt zone	Noter
B4-10 - Svanholm Vænge - Ølstykke	Blandede boligtyper. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: 79
B4-12 - Edelgave - Edelgave Huse	Blandede boligtyper. Minimum grundstørrelse 1.000 m2. Miljøklasse 1 til 2.	30 % 9 m 2 etager	Landzone	Maksimalt bruttoetageareal 250 m2. Lokalplaner: 020101
BE-26 - Hede Enge	Landbrugsformål, helårs- og sommerboligformål samt ridefaciliteter. Miljøklasse 1 til 2.	25 % 8,5 m 2 etager	Landzone	Lokalplaner: 010302
E1-2 - Skenkelsø - Maglehøj	Offentlige formål, administration, undervisning, institutioner m.v. Miljøklasse 1 til 2.	40 % 12 m 3 etager	Landzone	

Ramme	Anvendelse	Max Bebyggelse	Planlagt zone	Noter
E2-5 - Karinalund - Forsøgsgård	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	40 % 8,5 m 2 etager	Landzone	Lokalplaner: 12601
E2-8 - Langager Erhvervsområde	Administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning, privat og offentlig service, lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed. Miljøklasse 2 til 3.	40 % 8,5 m 2 etager	Byzone	Lokalplaner: Lokalplan 17-2010
E3-2 - Ravnsbjerg Erhvervsområde	Lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed.	40 % 10 m 2 etager	Landzone	Lokalplaner: 12302
F-10 - Hyldegården - Campingplads	Fritidsformål, camping, lejerplads m.v. Miljøklasse 1 til 2.	5 % 5 m 1 etager	Landzone	Bebyggelsens udformning og beplantningen skal planlægges under hensyntagen til det omgivende landskab. En del af området ligger indenfor observationszonen til gastransmissionsledning.
F-11 - Mosevej - Skydebane	Fritidsformål, skydebane.	0 %	Landzone	Bebyggelsens udformning og beplantningen skal planlægges under hensyntagen til det omgivende landskab.
F-4 - Ølstykke - Golfbane	Fritidsformål, golfbane med tilknyttede faciliteter. Miljøklasse 1 til 2.	5 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 105
F-5 - Golfbane	Fritidsformål, golfbane med tilknyttede faciliteter. Miljøklasse 1 til 2.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 25 - 2012
F-8 - Bastrup - Campingplads - Undinegården	Fritidsformål, camping, lejerplads m.v. Miljøklasse 1 til 2.	5 % 5 m 1 etager	Landzone	Bebyggelsens udformning og beplantningen skal planlægges under hensyntagen til det omgivende landskab.
F-9 - Vestskovens ridecenter	Fritidsformål, ridecenter med tilknyttede faciliteter.	40 % 8,5 m 2 etager	Landzone	Lokalplaner: 010303
R1-2 - Naturområde ved Lyngen og Dødningerne	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: Lokalplan 11
R1-24 - Svanholm Vænge - Rekreativt område	Rekreative grønne områder i form af parker, fælles friarealer, grønne strøg og kiler.	30 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 20

Ramme	Anvendelse	Max Bebyggelse	Planlagt zone	Noter
R1-30 - Rekreative formål og natur ved Råbrovej			Landzone	Indenfor delområde C må der udelukkende etableres helt små bygninger/anlæg, som har tilknytning til områdets anvendelse. Der kan f.eks. etableres et mindre læskur til dyrehold på maksimalt 30 kvadratmeter. Lokalplaner: Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan nr. 57 Energianlæg ved Råbrovej.
R2-1 - Hove - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 030201
R2-10 - Hede Enge - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 010302
R2-8 - Nybølle - Grønt område	Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	Lokalplaner: 13-2009
S2-1 - Kærvangen - Sommerhusområde	Sommerhusbebyggelse i én etage. Miljøklasse 1 til 2.	15 % 5 m 1 etager	Sommer-husområde	Lokalplaner: Lokalplan 22
S2-2 - Sperrestrup - Sommerhusområde	Sommerhusbebyggelse i én etage. Miljøklasse 1 til 2.	15 % 5 m 1 etager	Sommer-husområde	Lokalplaner: 86
T-1 - Stenlien - Vandværk	Teknisk anlæg, vandværk.	25 % 8,5 m 1 etager	Byzone	Lokalplaner: 4201
T-10 - Hove - Transformerstation	Teknisk anlæg, transformer-station.	10 % 5 m 1 etager	Landzone	
T-16 - Tekniske anlæg ved Råbrovej			Landzone	Der kan ikke placeres bygninger og anlæg til forsyningsformål indenfor Fingerplanens ydre grønne kile. Lokalplaner: Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan nr. 57 Energianlæg ved Råbrovej.
T-9 - Landingsbane for lette fly	Teknisk anlæg, landingsbane for ultralette fly med der til hørende funktioner. Miljøklasse 2 til 4.	8,5 m 2 etager	Landzone	Det bebyggede areal må ikke overstige 600 m2. Lokalplaner: 59

Bekendtgørelse

Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021
Byrådet i Egedal har den 22. december 2021 vedtaget Kommuneplan 2021.

Planen er offentligt bekendtgjort den 20. januar 2022
Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i Egedal. Planen indeholder desuden mere detaljerede retningslinjer for arealanvendelsen samt rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Der planlægges for en 12 årig periode og kommuneplanen omfatter planlægning i såvel byerne som det åbne land.

Høring og politisk behandling
Forslag til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring i 8 uger i perioden 27. august 2021 - 24. oktober 2021 og kommunen modtog 68 høringssvar.
På baggrund af de indkomne høringssvar, er der foretaget ændringer af Kommuneplan 2021. Ændringerne drejer sig især om:

- I byudviklingsområdet Kildedal Bakke udgår et område ved Schæfergården og et område ved Kildedal Station udlægges til erhverv i stedet for blandet byområde.
- I Veksø Nord reduceres erhvervsområdet (ramme E2-1) med 1 hektar.
- I Egedal By Syd reduceres erhvervsområdet (ramme E2-3) med 2 hektar.
- I Stenløse Syd reduceres boligområdet (ramme B4-2) med 4 hektar så den eksisterende gård fastholdes i landzone.
- I Ølstykke Stationsby reduceres etageantal fra 5 til 4 etager i stationsområdet.
- Afsnit om Klimatilpasning af Stenløse by justeres i lyset af byrådets beslutning om at bevare eksisterende trace for Stenløse Å samtidig med at byen klimatilpasses.
- Afsnit om natur og Grønt Danmarkskort uddybes og præciseres for at sætte mere fokus på kommunens enestående naturkvaliteter.
- Udpegning af skovrejsningsområde reduceres indenfor interessezonen for motorvejen.

Endelig er der foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Den politiske behandling af høringssvar i forbindelse med den endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 fremgår af referatet fra Byrådsmøde, der kan ses på kommunes hjemmeside her. Bemærk at der til referatet er et bilag med behandling af alle høringssvar.

Som følge af, at kommuneplanen har være miljøvurderet, er der tilføjet et sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen.

Retsvirkninger
Vedtagelsen af kommuneplanen betyder, at Byrådet kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Klagevejledning
Kommunens afgørelse om at vedtage planen og en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen kan påklages til Planklagenævnet senest den 18. februar 2022
Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Egedal Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.
I klageportalen sendes din klage automatisk først til Egedal Kommune. Hvis Egedal Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget her: https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/til-foersteinstanser/fritagelse-fra-klageportal/

Klagefrist
Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Egedal Kommune
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke
Tlf: 7259 6000

kommune@egekom.dk

egedalkommune.dk

Egedal Kommune

EGEDAL KOMMUNE

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL EGEDAL KOMMUNEPLAN 2021

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

INDHOLD

1 Indledning 1

2 Integration af miljøhensyn 2

3 Høringssvar 6
3.1 Bemærkninger fra statslige myndigheder 6
3.2 Bemærkninger fra borgere 7
3.3 Opsummering af ændringer i forslag til Kommuneplan 2021 8

4 Alternativer 10

5 Overvågning 10

1 Indledning

Egedal Kommune offentliggjorde forslag til Kommuneplan 2021 den 27. august 2021. Kommuneplanforslaget omfatter en revision af en række afsnit i den gældende Kommuneplan 2017 samt tilføjelse af nye afsnit. Samtidig udlægges der nye rammer for arealer, som der ikke tidligere har være kommuneplanlagt for, og eksisterende rammer ændres.

Forslag til Egedal Kommuneplan 2021 med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden fra den 27. august til 24. oktober 2021.

I forbindelse med forslag til kommuneplan er der udarbejdet en miljørapport med miljøvurdering af planen efter bekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.
A230102	A230102-004

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	16.11.2021	Sammenfattende redegørelse	STHZ	EMJT/JOKC	JOKC

https://cowi.sharepoint.com/sites/A230102-project/Shared Documents/60-WorkInProgress/10-Documents/4_Sammenfattende redegørelse/Sammenfattende redegørelse - 20211116.docx

(VVM) (herefter miljøvurderingsloven). Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med den endeligt vedtagne plan udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

På baggrund af miljøvurderingen af forslag til Egedal Kommuneplan 2021, er en del rammeområder og øvrige udpegninger tilpasset for at undgå konflikter med eksisterende udpegninger i Egedal Kommuneplan 2017. Efter modtagelse af høringssvar fra borgere samt dialog med statslige myndigheder er der foretaget yderligere ændringer af kommuneplanen for at mindske eller undgå potentielle miljøpåvirkninger. Ændringerne og betydningen for miljøvurdering fremgår af denne sammenfattende redegørelse.

Samlet set vurderes det, at vedtagelse af Egedal Kommuneplan 2021, vil medføre en påvirkning af trafik (rammeområde BE-39), rekreative forhold (rammeområde B2-56) og kulturarv (BE-2).

2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen er gennemført med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i planforslaget. Emnerne i miljørapporten er fastsat i afgrænsningsrapporten, hvor det blev vurderet, at påvirkningen på følgende miljøfaktorer skal indgå i miljøvurderingen: biologisk mangfoldighed, flora og fauna, befolkningen, menneskers sundhed, luft, klima, jordarealer, materielle goder, kulturarv og landskab.

I miljørapporten er det vurderet, at vedtagelse af forslag til Egedal Kommuneplan 2021 kan have nedenstående miljømæssige påvirkninger Det er angivet med kursiv, hvilke ændringer i kommuneplanen der gennemføres i forbindelse med den endelige vedtagelse og hvilken miljømæssig betydning ændringer har.

Natur og økologiske forbindelser

- Anvendelsen af rammeområde F-2 ændres fra primært ferieboliger til helårsboliger med mulighed for opførelse af 6-700 boliger (ny kommuneplanramme BE-39). En del af rammeområdet er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen og rummer beskyttede naturtyper. For forslag til

Egedal Kommuneplan 2021 er det vurderet, at der er en potentiel væsentlig negativ påvirkning på bilag IV-arter, økologiske forbindelser og beskyttede naturtyper ved ændring af anvendelse i rammeområdet, idet omfang og placering af bebyggelsen ikke er fastlagt.

Uddybende vurdering: For kommuneplanramme BE-39 er det fastlagt i Egedal Kommuneplan 2021, at de beskyttede naturtyper (§ 3) friholdes for bebyggelse. Den fremtidige øvrige placering af bebyggelse inden for rammeområdet kendes ikke på nuværende tidspunkt, men placering og udformning vil ske i overensstemmelse med retningslinjerne for økologiske forbindelser i Egedal Kommuneplan 2021. I forbindelse med den efterfølgende mere detaljerede planlægning for området vil det blive sikret, at bilag IV-arternes yngle- og rasteområder og områdets økologiske funktionalitet ikke påvirkes negativt. Det vurderes således, at udlæg af rammeområde BE-39, med de indarbejdede forholdsregler, ikke påvirker beskyttede naturtyper, økologiske forbindelser eller Bilag IV-arter.

- Rammeområde BE-2 omfatter arealer, der er udpeget som naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen. Området udlægges til blandet bolig og erhverv, og naturbeskyttelsesområdet friholdes ikke for byggeri. Rammeområde BE-2 er derfor ikke i overensstemmelse med udpegningen til naturbeskyttelsesområde.

  Ændring af kommuneplan: Der er i forslag til kommuneplan 2021 foretaget en justering af udpegningen af naturbeskyttelsesområder på arealet omkring Kildedal Station og Tværvej inden for ramme BE-2, da arealet ligger mellem S-togsbanen, en større parkeringsplads, areal udlagt til byudvikling og Tværvej. Området rummer ingen § 3-beskyttede naturtyper og det er vurderet, at området ikke rummer væsentlige naturbeskyttelsesinteresser.

  Den del af naturbeskyttelsesområdet, som ligger øst for Tværvej udtages af Egedal Kommuneplan 2021 og udvidelsen af rammeområde BE-2 er derfor ikke i konflikt med udpegninger til naturbeskyttelsesområder.

Trafik og rekreative interesser

- Ændring af anvendelsen inden for rammeområde F-2 (ny kommuneplanramme BE-39) fra ferieboliger til helårsboliger vurderes at have en væsentlig påvirkning på trafikforholdene, da trafikken fordobles i forhold til en realisering af de gældende planforhold. Til gengæld er trafikken mere jævnt fordelt hen over ugen, fordi der er tale om boligrelateret trafik i modsætning til den nuværende lokalplan, hvor området er ferieboliger med store skiftedage. Trafikken til og fra området vurderes overvejende at være orienteret mod syd, hvor der er forbindelse til Frederikssundmotorvejen og i mindre grad mod det lokale vejnet.

  Realisering af rammeområdet forudsætter en ændring af Knardrupvej, som for den eksisterende lokalplan. Ved efterfølgende lokalplanlægning, og sandsynligvis miljøkonsekvensvurdering af det projekt, som realiseres inden for rammeområdet, vil der skulle gennemføres yderligere trafikale analyser.

- Udlæg af boliger inden for de to nye rammeområder B2-55 i den sydlige del af Stenløse-Ølstykke og B2-56 i den sydlige del af Ganløse kan medføre en lokal trafikstigning på de omkringliggende veje. Den konkrete påvirkning kan først vurderes i forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning.

- Rammeområde B2-56, som udlægges til boliger i den sydlige del af Ganløse, omfatter et mindre areal udlagt til rekreativt område. Den ændrede anvendelse er ikke i overensstemmelse med udlægget til rekreativt område, men påvirkningen vurderes ikke at være væsentlig.

Luftforurening

- Den lokale luftkvalitet vil blive påvirket i forbindelse med en stigning i trafikken som følge af ændringer i arealanvendelse inden for rammeområde F-2 Kildedal Nord (ny kommuneplanramme BE-39). Rammeområdet er beliggende i det åbne land, hvor der ikke er øvrige væsentlige kilder til luftforurening, og der vil derfor være gode spredningsforhold. Det vurderes, at den øgede trafik ikke vil give anledning til en lokal luftforurening, som overstiger de gældende grænseværdier.

Landbrugsarealer

- Rammeområderne B2-55 og B4-2 omfatter arealer udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Begge arealer ligger i udkanten af udpegningen og vil derfor ikke medføre en opsplitning af de sammenhængende landbrugsarealer.

  Ændring af Kommuneplan: Udpegningen som særligt værdifuldt landbrugsområde udtages af Kommuneplan 2021 for den del, der berører rammeområderne B2-55 og B4-2.

Vejbyggelinje og jernbanestøj

- Rammeområde BE-38, Schæfergården og udvidelse af rammeområde BE-2, Kildedal Syd omfatter begge mindre arealer med vejbyggelinje. Bygninger inden for de to rammeområder må som udgangspunkt ikke placeres inden for vejbyggelinjen.

- Den nyudlagte del af rammeområde BE-2, Kildedal Syd omfatter et areal, som er udpeget som støjbelastet areal med togstøj over 55 dB. Der kan være en væsentlig støjpåvirkning på de boliger og opholdsarealer, som etableres tættest på jernbanen.

  Ændring af kommuneplan: Udvidelsen af rammeområde BE-2 udlægges til rent erhverv i stedet for blandet bolig og erhverv, således at der ikke kan etableres støjfølsom anvendelse inden for det nye arealudlæg. Rammeområde BE-38 udgår af forslag til Kommuneplan 2021 og arealet fastholdes i landzone.

Oversvømmelse og klimasikring

- De nye kommuneplanrammer, som udlægges med kommuneplanforslaget, indeholder retningslinjer for sikring af, at nye bygninger og anlæg sikres mod oversvømmelse og ikke medfører yderligere risiko for oversvømmelse. De nye retningslinjer vurderes at have en positiv påvirkning på de materielle goder.

Kulturarv

- Rammeområde BE-38, Schæfergården omfatter arealer, der i kommuneplanen er udlagt som værdifuldt kulturmiljø, udpeget som kirkeomgivelser til Smørumovre Kirke. Det vurderes, at udlæg til boliger inden for rammeområdet ikke vil forringe oplevelsen af kirkelandskabet, på grund af placeringen bag ved Tværvej.

- En del af BE-38 og udvidelsen af BE-2, Kildedal Syd, er desuden udpeget som kulturarvsareal af Slots-og Kulturstyrelsen, hvilket betyder, at der er øget sandsynlighed for fund af fortidsminder ved gravning i området. Udnyttelsen af rammeområde BE-2 vil betyde, at hele det kulturarvsareal, som er udpeget omkring Kong Svends Høj, efterfølgende vil være omdannet til bymæssig bebyggelse.

  Ændringer i kommuneplanen: Rammeområde BE-38 udgår af forslag til Kommuneplan 2021 og arealet fastholdes i landzone, og der vil derfor ikke være en potentiel påvirkning på kulturarv.

Landskab

- Det nye rammeområde B2-56 ligger inden for et areal, der i kommuneplanen er omfattet af udpegning til både bevaringsværdigt landskab og geologiske bevaringsværdier samt udpeget som nationalt geologisk interesseområde. Rammeområdet udtages af udpegningen, hvilket ikke vurderes at have en væsentlig påvirkning på det samlede landskabsområde.

Kumulative påvirkninger

- De identificerede potentielle påvirkninger inden for de tre rammeområder BE-38, Schæfergården, udvidelse af BE-2 Kildedal Syd samt F-2 (ny kommuneplanramme BE-39) kan medføre kumulative effekter med de miljøpåvirkninger, som helhedsplanen for Kildedal medfører. Det gælder især påvirkningen af potentielle levesteder for bilag IV-arter og den trafikale påvirkning af en samlet intensivering af den bymæssige bebyggelse. Anvendelse af rammeområderne til byformål medfører en generel intensivering af menneskelig aktivitet, herunder anlægsarbejde, bløde trafikanter og øvrig færden samt en forøgelse af støj-, lys- og luftpåvirkninger, som yderligere vil kunne påvirke natur og biodiversitet.

- Fuld udbygning af de tre rammeområder vil medføre en kumulativ landskabelig/visuel påvirkning, da områderne vil fremstå som en samlet bebyggelse.

Ændringer i kommuneplanen: Rammeområde BE-38 udgår af Kommuneplan 2021 og udvidelsen af BE-2 Kildedal Syd udlægges til erhverv i stedet for blandet byområde. Udtagning af BE-38 vurderes at reducere den kumulative landskabelige påvirkning som følge af en samlet intensivering af den bymæssige bebyggelse.

3 Høringssvar

I denne sammenfattende redegørelse beskrives det, hvordan de høringssvar, der omhandler miljøvurderingen, er taget i betragtning.

Forslag til Egedal Kommuneplan 2021 samt den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring fra den 27. august til 24. oktober 2021. Der er modtaget i alt 68 høringssvar, og derudover har der været dialog med statslige myndigheder i høringsperioden. I alt 10 høringssvar vurderes som relevante for miljøvurderingen.

Flere henvendelser med relevans for miljøvurderingen vurderes at give anledning til ændringer i kommuneplanen. Ændringer fremgår af de enkelte høringssvar og er desuden opsummeret i afsnit 3.3.

Nedenfor opsummeres de enkelte høringssvar og det beskrives, hvordan høringssvaret er taget i betragtning. Numre angivet i parentes, henviser til nummerering i hvidbog over høringssvar[1].

3.1 Bemærkninger fra statslige myndigheder

Egedal Kommune har modtaget høringssvar fra tre statslige myndigheder og der har i løbet af høringsperioden været dialog med Bolig- og planstyrelsen, Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet. Der er i den forbindelse indgået aftaler der imødekommer statens interesser i Egedal Kommuneplan 2021. De aftalte ændringer fremgår af Hvidbog over dialog med Staten vedr. forslag til Kommuneplan 2021.

Dialogen med Vejdirektoratet har medført, at udvidelsen af rammeområde BE-2 udlægges til rent erhverv i stedet for blandet bolig og erhverv, således at der ikke kan etableres støjfølsom anvendelse inden for de nye arealudlæg.

Dialogen med Bolig- og planstyrelsen har medført ændringer i de rammer, som udlægges med Kommuneplan 2021. Disse ændringer kan have miljømæssige påvirkninger og gennemgås derfor nedenfor. Det er vurderet, at øvrige ændringer ikke har betydning for miljøvurderingen af forslag til Egedal Kommuneplan 2021.

Ændringer gennemført i Egedal Kommuneplan 2021 på baggrund af dialog med Bolig- og planstyrelsen:

[1] Egedal Kommune, Bilag 1 – Hvidbog over høringssvar til forslag til Kommuneplan 2021, november 2021

- På grund af den eksisterende restrummelighed i arealer udlagt til byvækst og det opgjorte behov for boliger, er der udtaget 7 hektar fordelt på tre områder, således at der opnås en balance i omfordelingen og netto areal udlagt til byvækst bliver det samme.

- Ramme E2-1 Veksø Nord. Del af rammeområde E2-1 i den nordlige del af Veksø, der er udlagt til erhverv, udgår og arealet fastholdes i landzone.

- Del af ramme B4-2 (eksisterende landbrugsejendom) Stenløse Syd. Der udtages 4 hektar af rammeområde B4-2, der er udlagt til boligformål, arealet fastholdes derefter i landzone.

- Del af ramme E2-3 Egedal By Syd. Der udtages 2 hektar af rammeområde E2-3, er er udlagt til erhverv. Arealet inddrages i samme forbindelse i ramme R1-1 således at det i stedet kan anvendes til for eksempel rekreative formål, regnvandshåndtering eller jordhåndtering uden mulighed for byggeri og med en ikke bymæssig karakter.

Miljømæssig betydning af ændringerne:

- Del af ramme E2-3 Egedal By Syd. Hele det område, som ændres til rekreative formål, er kortlagt som jordforurening på vidensniveau 1 og 2 og udlæg til rekreative formål og regnvandshåndtering kan derfor have en miljømæssig påvirkning. I rammen tilføjes der derfor en tekst om, at der skal tages hensyn til den kortlagte og kendte forurening i forbindelse med lokalplanlægningen og inden der iværksættes jord- og anlægsarbejde.

3.2 Bemærkninger fra borgere

I et høringssvar (3) gøres der opmærksom på, at der ligger en gammel kongehøj syd for Ganløse, hvor der er planer om at bygge seniorboliger (rammeområde B2-56) og det bemærkes, at der ikke ønskes etablering af boliger på arealet af hensyn til det bevaringsværdige landskab.

Svar fra Egedal Kommune: Området ligger i forlængelse af den eksisterende bygrænse og det vurderes, at oplevelsen af højene og landskabet ikke forringes væsentligt. Afgrænsningen af rammeområde B2-56 justeres, så det ikke berører fortidsmindebeskyttelseslinjen.

I et høringssvar (7) spørges der, hvordan det kan forsvares at inddrage områder udpeget til naturbeskyttelsesområde til bebyggelse (der henvises til rammeområde BE-2).

Svar fra Egedal Kommune: Der er foretaget en justering af udpegningen af naturbeskyttelsesområder på arealet omkring Kildedal Station og Tværvej inden for ramme BE-2. Arealet rummet ingen § 3-beskyttede naturtyper, og det er vurderet, at området ikke rummer væsentlige naturbeskyttelsesinteresser.

I et høringssvar (10) foreslås det, at rammeområde BE-38 og udvidelsen af rammeområde BE-2 Kildedal syd ændres, så de ikke ligger inden for vejbyggelinjerne.

Svar fra Egedal Kommune: Rammeområde BE-38 udgår af forslag til Kommuneplan 2021. Gældende vejbyggelinjer respekteres i den fremtidige planlægning. Fastlæggelse af byggefelter, byggelinjer mv. foretages i forbindelse med lokalplanlægningen.

I et høringssvar (11) gøres der opmærksom på, at rammeområderne BE-38, BE-2 og F-2 i miljøvurderingen vurderes at kunne medføre kumulative effekter. Rammeområderne bør ændres, så der ikke længere er risiko for, at de er i strid med EU's naturbeskyttelsesdirektiver og ikke længere rummer risiko for påvirkning på bilag IV-arter.

Svar fra Egedal Kommune: Rammeområde BE-38 udgår af forslag til Kommuneplan 2021. I planlægningen sikres det, at bilag IV-arternes yngle- og rasteområder ikke påvirkes.

I et høringssvar (28) gøres der opmærksom på, at rammeområde BE-38 nord for Schæfergården i Smørum er i modstrid med kommunens udpegning til bevaringsværdigt landskab.

Svar fra Egedal Kommune: Rammeområde BE-38 udgår af forslag til Kommuneplan 2021 og arealet fastholdes i landzone.

I høringssvar (33) og (67) gøres indsigelse angående ændrede bebyggelsesomfang i ramme C7 for stationsområdet i Ølstykke Stationsby. Det påpeges blandt andet, at huse på Dannebrogsvej er kategoriseret som bevaringsværdige og at 5 etager og en bebyggelsesprocent på 100% er alt for højt.

Svar fra Egedal Kommune: Etageantal sænkes til 4 etager i ramme C-7.

3.3 Opsummering af ændringer i forslag til Kommuneplan 2021

Helt overordnet foretages følgende primære ændringer i forslag til Egedal Kommuneplan 2021 på baggrund af den offentlige høring:

1. Ramme BE-38 - Ved Schæfergården udgår og arealet fastholdes i landzone.

2. Udvidelse af BE-2 – Kildedal bakke ved Kildedal Station udlægges til erhverv i stedet for blandet byområde.

3. Ramme E2-1 – Veksø Nord reduceres med 1 hektar (se Figur 3-1).

4. Ramme E2-3 - Egedal By Syd reduceres med 2 hektar mod det åbne land (se Figur 3-2).

5. Ramme B4-2- Etape 5 i Stenløse Syd reduceres med 4 hektar så den eksisterende gård bevares (se Figur 3-3).

6. Etageantal reduceres fra 5 til 4 etager i ramme C7- stationsområder i Ølstykke Stationsby.

7. Detailhandelsramme ved Kildedal bakke hæves fra 1000m2 til 1200m2.

8. Afsnit om Klimatilpasning af Stenløse Å justeres

9. Afsnit om natur og Grønt Danmarkskort uddybes og præciseres

10. Udpegning af skovrejsning reduceres indenfor interessezonen for motorvejen

11. Mindre grænsejustering af ramme B2-56 således at ingen del af området ligger inden for beskyttelseslinjen fra det fredet fortidsminde.

Figur 3-1 Del af rammeområde E2-1, som udgår af forslag til Kommuneplan 2021.

Figur 3-2 Del af rammeområde B4-2, der udgår af forslag til Kommuneplan 2021.

Figur 3-3 Del af rammeområde E2-3, der udgår af forslag til Kommuneplan 2021.

4 Alternativer

Der har ikke være udarbejdet alternativer til kommuneplanforslaget. Undervejs i planlægningsprocessen er der dog foretaget valg og fravalg i forbindelse med udlæg af nye rammeområder og ændringer i retningslinjer inden for de eksisterende rammeområder.

5 Overvågning

I henhold til § 12, stk. 4, i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse.

Miljøvurderingen har vist, at vedtagelse af kommuneplanforslaget ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger, som udløser et behov for særskilt overvågning. De miljøpåvirkninger, som er identificeret, vil blive overvåget af kommunen i forbindelse med den efterfølgende planlægningsproces.

Egedal Kommune

Redegørelse – Byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD

Bilag – Kommuneplan 2013

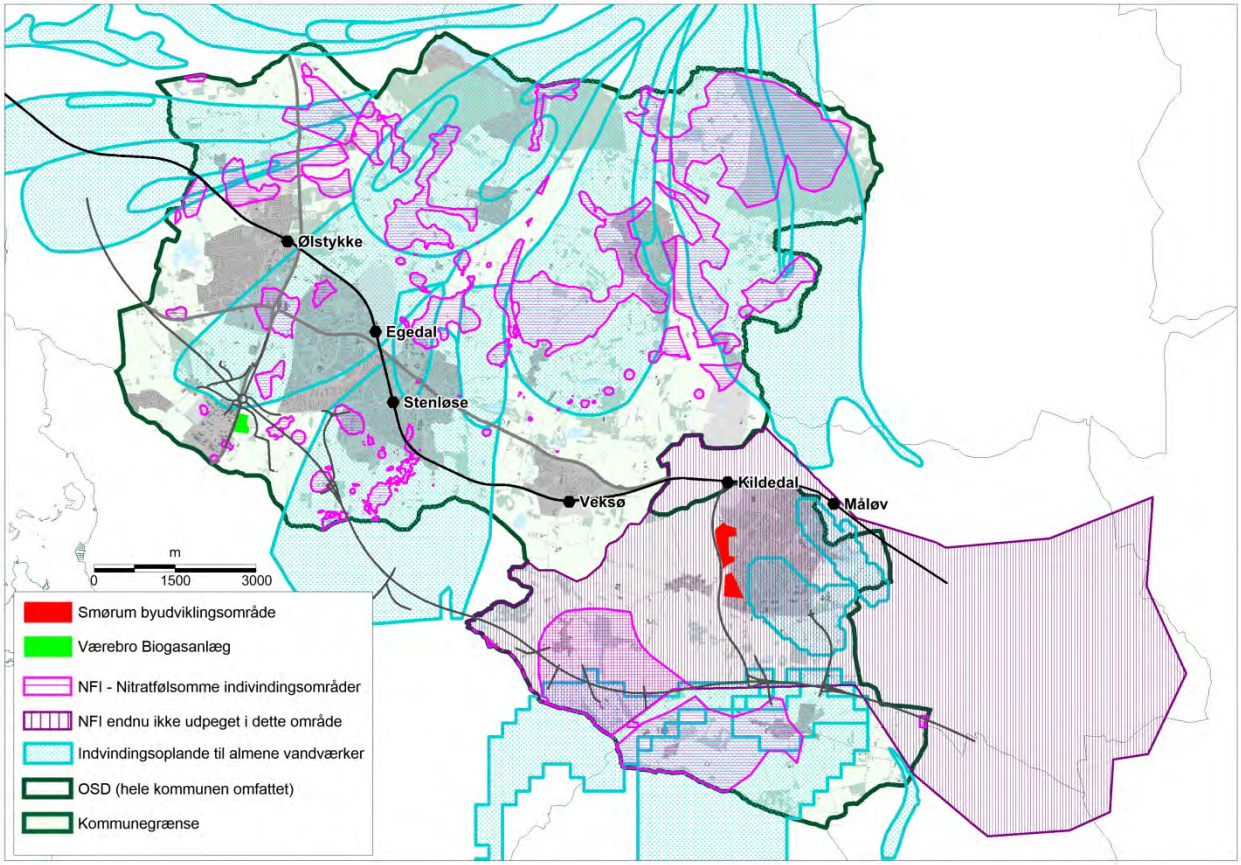
Egedal Kommune 2013

Redegørelse for byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)

Redegørelsen er udarbejdet af Egedal Kommune. Redegørelsen er et bilag til Kommuneplan 2013.

Indhold

1 Statens udmelding om byudvikling og grundvandsbeskyttelse 5
2 Vandplaner, kommunal handleplan og indsatsplaner 7
3 Grundvandsressourcen 8
3.1 Størrelse 8
3.2 Naturlig beskyttelse og nitratfølsomme indvindingsområder 8
3.3 Kvalitet 8
4 Forsyningssituationen 9
5 Byudviklingsområder 10
5.1 Bymønster 10
5.1.1 Restrummelighed og nye byudlæg 10
5.1.2 Planmæssig begrundelse for nye udlæg til boligområder ved Smørumnedre (rammeområde B1-48 og B2-51) 11
5.1.3 Planmæssig begrundelse for nyt udlæg til biogasanlæg ved Værebro Industriområde (rammeområde T-16) 11
5.2 Nye arealudlæg til byudvikling i OSD 11
5.2.1 Smørumnedre (rammeområde B1-48 og B2-51) 12
6.3.2 Biogasanlæg Værebro (rammeområde T-16) 14
6 Tiltag til grundvandsbeskyttelse ved byudvikling i OSD og NFI 16
6.1 Rammeområde B1-48 Dyvelåsen - byudviklingsområde og rammeområde B2-51 Smørumnedre - øst for Tværvej 16
6.2 Rammeområde T-16. Værebro Biogasanlæg 16
6.3 BNBO 17
6.4 Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse 17
6.5 Øvrige planer og tilladelser 17
7 Referencer 18



Figur 1: Kort over kommunen med NFI, NFI ikke endelig udpeget fordi statens grundvandskortlægning ikke er afsluttet, byudviklingsområder, indvindingsoplande til almene vandværker.

Vandplanernes retningslinje 40 og 41 omfatter grundvandsbeskyttelse og byudvikling /1/.

Retningslinje 40 - Ved placering og indretning af anlæg inden for allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenet jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandinteresser samt inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses fx etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinje 41 - Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

1 Statens udmelding om byudvikling og grundvandsbeskyttelse

I Kommuneplan 2013 udlægges der et nyt areal til byudvikling i form af 2 boligområder vest for Smørumnedre. Der udlægges også et nyt areal til etablering af biogasanlæg ved Værebro industriområde.

Egedal Kommune skal ved udlæg af nye områder til byudvikling godtgøre og sikre grundvandsressourcen, såvel kvalitet som kvantitet. Dette følger af statens udmelding; "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" /1/ /2/, som er udsendt i oktober 2012 af Miljøministeriet. De statslige interesser, som udmøntes i udmeldingen til vandplanens retningslinjer 40 og 41, og som gøres gældende i al fremtidig planlægning, herunder særligt nye arealudlæg til byudvikling, skal planmæssigt håndteres i relation til andre statslige interesser som f.eks. Fingerplan 2007, landskabelige og naturmæssige beskyttelsesinteresser mv..

I Egedal Kommune er der store vandindvindingsinteresser, og staten har udpeget hele Egedal Kommune som område med OSD. Det betyder, at hele Egedal Kommune så vidt muligt skal friholdes for byudvikling, og at der ikke kan placeres særligt grundvandstruende virksomheder. Statens udmelding indeholder dog mulighed for byudvikling i OSD, hvis der kan redegøres for, at der er et planmæssigt behov, at der ikke er alternative placeringsmuligheder udenfor OSD, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for grundvandet.

I Egedal Kommuneplan 2013 udlægges der følgende nye arealer, som behandles i denne redegørelse, se figur 1:

- 2 byudviklingsområder øst for Tværvej, der udlægges til boligformål: Rammeområde B1-48 Dyvelåsen og rammeområde B2-51 Smørumnedre
- 1 område øst for Værebro, der udlægges til biogasanlæg, som er potentielt grundvandstruende virksomhed: Rammeområde T-16 Værebro Biogasanlæg.

Statens kategorisering af grundvandstrussel fra virksomheder og anlæg /1/ /2/

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg er kendetegnet ved, at de har større oplag af mobile forureningskomponenter, dvs. forureningskomponenter der på grund af manglende binding, nedbrydning eller omdannelse udvaskes til grundvandsressourcerne.

Potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg er kendetegnet ved at have oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter.

Boliger, mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg er kendetegnet ved at have *ingen eller kun* ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter.

Se i øvrigt statens lister over grundvandstrussel for forskellige anlægs- og virksomhedstyper på http://www.naturstyrelsen.dk/NR/rdonlyres/F8CF4D5A-0190-4ECF-ACC9-E2AF78D18B17/147122/Bilag1tilstatensudmelding_okt.pdf

Som forudsætning for disse arealudlæg skal kommunen udarbejde en redegørelse for byudvikling i OSD, jf. Planlovens § 11e, stk. 1, nr. 4. Formålet med redegørelsen er, at sikre

grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med byudvikling. Samtidigt er det formålet, at offentligheden gøres opmærksom på konsekvenserne af planlægningen i OSD. Redegørelsen bygger på Statens 2-trinsmodel, der både omfatter grundvandsforholdene og formen af byudvikling. Staten opererer med tre kategorier af grundvandstrussel ved byudvikling (særligt grundvandstruende -, potentielt grundvandstruende - og boliger samt mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg). Redegørelsen er udarbejdet på det foreliggende grundlag i form af planer, kortlægninger, modelberegninger. Statens kortlægning af grundvand efter Lov om Miljømål er afsluttet i cirka 80 % af kommunen. Statens Kortlægning i området omkring Smørumnedre, hvor der udlægges et nyt byudviklingsområde, er påbegyndt, men den er ikke afsluttet /3/. Staten afslutter sin kortlægning af grundvand i Egedal Kommune i 2014. Herefter kan der blive behov for en revision af redegørelsen.

2 Vandplaner, kommunal handleplan og indsatsplaner

Egedal Kommune er omfattet af forslag til vandplanerne 2.2 Isefjord og Roskilde Fjord /5/ samt 2.3 Øresund /6/. Plan 2.3 omfatter dog kun et mindre område i den nordøstlige del af Egedal Kommune.

Flere af de grundvandsforekomster som udnyttes til vandindvinding i Egedal Kommune, er i forslag til vandplanen for Isefjord og Roskilde Fjord beskrevet med ringe kvantitativ tilstand på grund af påvirkning af overfladevand og/eller fordi indvindingen er mere end 35 % af grundvandsdannelsen. Og det skal tilføjes at vandplanen specificerer vandløbsindsatser i den sydøstlige del af kommunen som skal sikre tilstrækkelig minimums vandføring i de tørre perioder. Grundvandsforekomsten i forslag til vandplan Øresund er beskrevet med ringe kemisk tilstand, men har en god vandbalance. Årsagen til den ringe kemiske tilstand skyldes ikke forureninger i Egedal Kommune.

Når vandplanerne vedtages, skal de udmøntes i kommunale handleplaner. De kommunale vandhandleplaner vedtages et år efter vedtagelsen af vandplanen, forventeligt i 2015. Vandhandleplanens indsatser fastlægges med udgangspunkt i statens indsatsprogram. Hele Egedal Kommune er omfattet af Statens kortlægning af grundvand. Når staten har afsluttet sin kortlægning, vedtager kommunen indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. I indsatsplanerne kortlægges og beskrives i detaljer, hvilke indsatser der skal udføres for at sikre gode drikkevandsressourcer. Der er ingen af de vedtagne indsatsplaner, der indeholder retningslinjer, der skærper den statslige udmelding for grundvandsbeskyttelse i forhold til byudvikling /9/-/13/. I /13/ påpeges det, at der ved detailplanlægning af Nordbyen (rammeområde B4-8) skal tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen på grund af arealets sårbarhed.

3 Grundvandsressourcen

3.1 Størrelse

I Egedal Kommune indvindes der årligt godt 7 mio. m^3 grundvand, hvor HOFOR A/S indvinder hovedparten. Indvindingen sker overvejende fra kalken og dybe sandlag oven på kalken samt fra sandmagasinet i Alnarpsdalen.

Der er ikke lavet en opgørelse af ressourcens størrelse i aktuelle mængder for Egedal Kommune, men ressourcen er opgjort i vandplanerne for de enkelte grundvandsforekomster. Ifølge vandplanernes opgørelse er grundvandsforekomsterne som udnyttes til vandindvinding i Egedal Kommune fuldt udnyttet.

3.2 Naturlig beskyttelse og nitratfølsomme indvindingsområder

Lerlag spiller en vigtig rolle i vurderingen af den naturlige beskyttelse af et grundvandsmagasin, fordi ler virker som en barriere mod nedsivende forurening, og fordi ler har en reducerende virkning over for nitratindholdet i vandet.

Den naturlige beskyttelse af grundvandet opgøres som den samlede tykkelse af lerlaget mellem jordoverfladen og grundvandsforekomsten. Kvaliteten af den naturlige beskyttelse kan derfor variere geografisk, og der er således store områder uden god naturlig grundvandsbeskyttelse.

Lerlagstykkelseskortet for Egedal Kommune viser, at der generelt er en begrænset lerlagstykkelse i den nordøstlige del af kommunen, herunder i et større område, der strækker sig fra nord for Søsum til øst for Ganløse og i et strøg, der strækker sig fra nord for Stenløse til op mod Slangerup. Ligeledes er der begrænset lerlagstykkelse i et område ved Ledøje, Nybølle og Hove. Hovedparten af disse områder er udpeget som nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI), og hvis en særlig indsats er nødvendig, også som indsatsområde med hensyn til nitrat (ION).

I denne redegørelse for grundvandsbeskyttelse anvendes NFI som et mål for grundvandets sårbarhed. Selv om byudvikling ikke medfører, at der sker udvaskning af nitrat, skal NFI ifølge statens udmelding, anvendes til at definere, hvor der skal tages særlige grundvandshensyn /1/ /2/. Det skyldes, at NFI blandt andet er defineret som områder med begrænset lerlagstykkelse over grundvandsforekomsterne og stor grundvandsdannelse, hvor risikoen for forurening af grundvandet derfor alt andet lige er større end andre steder.

I alt er ca. 21 % af kommunens areal udpeget som NFI. Se figur 1.

3.3 Kvalitet

I forslagene til vandplaner vurderes grundvandskvaliteten ud fra analyser af vandets indhold af bl.a. pesticider og nitrat. De terrænnære grundvandsforekomster er alle klassificeret som ringe på grund af forurening, mens kvaliteten af vandet i de dybereliggende regionale grundvandsforekomster generelt er god. Der er dog kendte punktkilder, der kan påvirke vandkvaliteten.

I boringerne fra nogle af de almene vandforsyninger ses der fund af pesticider – primært BAM, men der påvises også pesticider, som anvendes i dag. I området omkring Ledøje og Nybølle ses der desuden høje nitratkoncentrationer. I et mindre område i den nordvestlige del af Smørum er der målt et højt NVOC-niveau, som kan føre til øget bakteriedannelse i vandet.

4 Forsyningssituationen

Kommunens borgere og virksomheder forsynes med drikke- og brugsvand fra 19 almene vandforsyninger. Derudover har ca. 380 ejendomme på landet deres egen vandforsyning. Vandforbruget i kommunen ligger stabilt omkring ca. 1,8-1,9 mio. m^3 pr. år. Udover vand til borgerne i Egedal Kommune pumpes der ca. 5,2 mio. m^3 vand op til forsyning af Hovedstadsområdets befolkning.

Forsyningsstrukturen er decentral, og vandforsyningerne i kommunen vurderes overvejende at være velfungerende. Det indgår som kommunens mål i vandforsyningsplan 2013-2023, at alle almene vandværker i 2023 har nødforbindelse til mindst et andet alment vandværk, og at der i 2015 udarbejdes beredskabsplaner for alle værker /7/. Flertallet af vandværkerne skal have en ny vandindvindingstilladelse senest i 2016 /7/.

Kommunen fører teknisk tilsyn med de almene vandværker en gang hver 2.-5. år. Hyppigheden differentieres i forhold til anlæggets generelle tilstand. Kommunen føre også tilsyn med drikkevandets kvalitet. Almene vandforsyningsanlæg har således pligt til at kontrollere vandet fra boringer, vandværk og ledningsnet og indberette resultatet. Analysehyppigheden følger den til en hver tid gældende bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn.

Af figur 1 fremgår indvindingsoplandene til de almene vandforsyningsanlæg. Oplandene stammer fra statens kortlægning. For vandværkerne i Smørum, hvor staten ikke har afsluttet sin kortlægning, er indvindingsoplande beregnet ved hjælp af statens Nordøst-model (numerisk strømningsmodel opstillet for det nordøstlige Sjælland) /8/.

For Hove Vandværk, Smørumovre Vandværk og Ganløse Ore Syd Vandværk er der ikke beregnet indvindingsoplande, fordi vandværkernes indvindinger er så små.

5 Byudviklingsområder

5.1 Bymønster

Bymønsteret i Egedal Kommune er kendetegnet ved fire stationsbyer, der ligger som perler på en snor langs S-togbanen suppleret af en række landsbyer og mindre bysamfund i det åbne land. Stationsbyerne ligger indenfor det område, som i Fingerplan for Hovedstadsområdet kaldes ydre byområde eller "Frederikssundsfingeren". Fingerplanen fastlægger, at byudviklingen i hovedstaden primært skal foregå i den indre by – "håndfladen", samt i de ydre "byfingre". Egedal er en af de kommuner, som har store uudnyttede byudviklingsområder, og hvor en del af hovedstadsområdets byvækst derfor skal ske fremover.

Kommuneplan 2013 rummer byudviklingsområder på i alt 354 ha, som er udlagt til boliger, erhverv og turisme. Byudlæg til nye boligområder knytter sig primært til de 4 stationsbyer, hvor der også visse steder åbnes op for fortætning af eksisterende byområder. Et større område ved Kildedal er udlagt til ferie- og oplevelsesområde. Kommunen rummer en række større og mindre erhvervsområder. Der er endnu uudnyttede arealudlæg til erhverv ved Kong Svends Park, nord for Veksø samt i Værebro industriområde.

Udenfor byfingrene ligger de mindre byer, Ganløse og Slagslunde. Her er der ingen byudviklingsområder, men Ganløse rummer visse muligheder for fortætning. Kommunens 10 landsbyer skal alle fastholdes i landzone og med omtrent samme størrelse som i dag. Enkelte boliger kan dog indpasses under hensyntagen til bevaringsværdierne.

I Kommuneplan 2013 udlægges nye arealer til boligformål på i alt ca. 21 ha øst for den kommende Tværvej. Samtidigt udgår 6 ha af de eksisterende rammer, fordelt på 3,2 ha i Veksø Nord, der ændrer anvendelse fra erhvervsformål til rekreativt formål og 2,8 ha på Ny Toftegaard i Ølstykke Stationsby, der ændrer anvendelse fra boligformål til fritidsformål. Det betyder, at Kommuneplan 2013 samlet set udlægger 15 ha mere areal til byudvikling end Kommuneplan 2009-2021.

5.1.1 Restrummelighed og nye byudlæg

Indenfor eksisterende byzone og landsbyerne er der i dag en restrummelighed på ca.1500 nye boliger. En del af disse områder er lokalplanlagt og forventes udbygget i første del af planperioden.

Der ud over er der i de resterende områder der endnu ikke lokalplanlagt og inddraget i byzone plads til ca. 150 ha til boligformål der forventes at kunne rumme omkring 2500 boliger.

I forbindelse med Kommuneplan 2013 udlægges to områder mellem Smørumnedre og den kommende Tværvej til boligformål - rammeområderne B1-48 og B2-51. Områderne udgør tilsammen omkring 21 hektar. I disse to områder forventes der at kunne opføres cirka 500 nye boliger, fordelt på cirka 420 rækkehuse og 80 parcelhuse.

Indenfor kommunens erhvervsområder er der i dag en uudnyttet arealreserve på 57 ha, primært beliggende i Værebro Industriområde, Kong Svends Park og i Egedal By. Desuden findes et mindre, uplanlagt erhvervsområde nord for Veksø. I Kommuneplan 2013 udlægges

der ikke nye områder til erhvervsformål i bred forstand, men der udlægges et mindre areal øst for Værebro Industriområde specifikt til placering af et biogasanlæg. Rammeområde T-16.

5.1.2 Planmæssig begrundelse for nye udlæg til boligområder ved Smørumnedre (rammeområde B1-48 og B2-51)

Egedal Kommune har, på grund af kommunens geografisk spredte bystruktur, behov for lokale udbygningsmuligheder i alle de større bysamfund, både for at kunne imødekomme efterspørgselen efter nye boliger i de enkelte områder og for at kunne sikre en fortsat bæredygtighed i skolekapacitet mm i de enkelte områder. Mange af kommunens bysamfund er kendetegnet af en stor gruppe af seniorer, og der er behov for en løbende tilflytning af yngre familier, hvis der fortsat skal være en god balance i områdets befolkningssammensætning. Ved vurderingen af behovet for nye byudlæg er der derfor taget udgangspunkt i restrummelighed og udbygningsbehov i de enkelte bysamfund.

I Smørumnedre er der indenfor det eksisterende byområde plads til omkring 245 nye boliger, der primært placeres i byudviklingsområderne omkring Kong Svends Høj og ved Dyvelåsen. Området ved Kong Svends Høj udbygges primært med tæt-lav bebyggelse, mens Dyvelåsen forbeholdes parcelhuse. Der er aktuelt stor efterspørgsel efter parcelhuse og tæt- lav bebyggelse i Smørum.

Smørumnedre er næsten fuldt udbygget mod den nordlige del af kommunegrænsen, og er omgivet af Hjortespringskilen mod øst og Vestskovkilen mod Syd. Eneste udbygningsmulighed er således mod vest. Vest for Smørum er en ny, overordnet trafikvej, Tværvej, under etablering. Arealerne mellem Smørumnedre og den nye Tværvej vil, såfremt de ikke bearbejdes, henligge som svært anvendelige og udefinerede restarealer. Udbygning og afrunding af byområderne i den vestlige del af Smørum vil nyttiggøre arealerne og medvirke til, at de fremstår mere veldefinerede og harmoniske.

5.1.3 Planmæssig begrundelse for nyt udlæg til biogasanlæg ved Værebro Industriområde (rammeområde T-16)

Statens ønske om at fremme landbrugets rolle som leverandør af grøn energi har medført, at kommunerne er blevet forpligtet til at inddrage beliggenheden af fælles biogasanlæg i kommuneplanen.

Udpegning af området ved Værebro er baseret på en lokaliseringsanalyse, som er foretaget i et tværkommunalt samarbejde under ledelse af Miljøministeriets Biogassekretariat. Analysen har haft til formål at afdække muligheder og behov for lokalisering af fælles biogasanlæg i hovedstadsregionen, idet der ikke indenfor de enkelte kommuner produceres så meget biomasse, at der er behov for etablering af anlæg i hver enkelt kommune.

Udpegning af området ved Værebro er begrundet i nærheden til eksisterende gasledninger og det overordnede vejnet. Desuden er der i forbindelse med lokaliseringsanalysen vurderet på beskyttelsesinteresser på arealet og afstand på 500 meter til samlede boligbebyggelser mv.

5.2 Nye arealudlæg til byudvikling i OSD

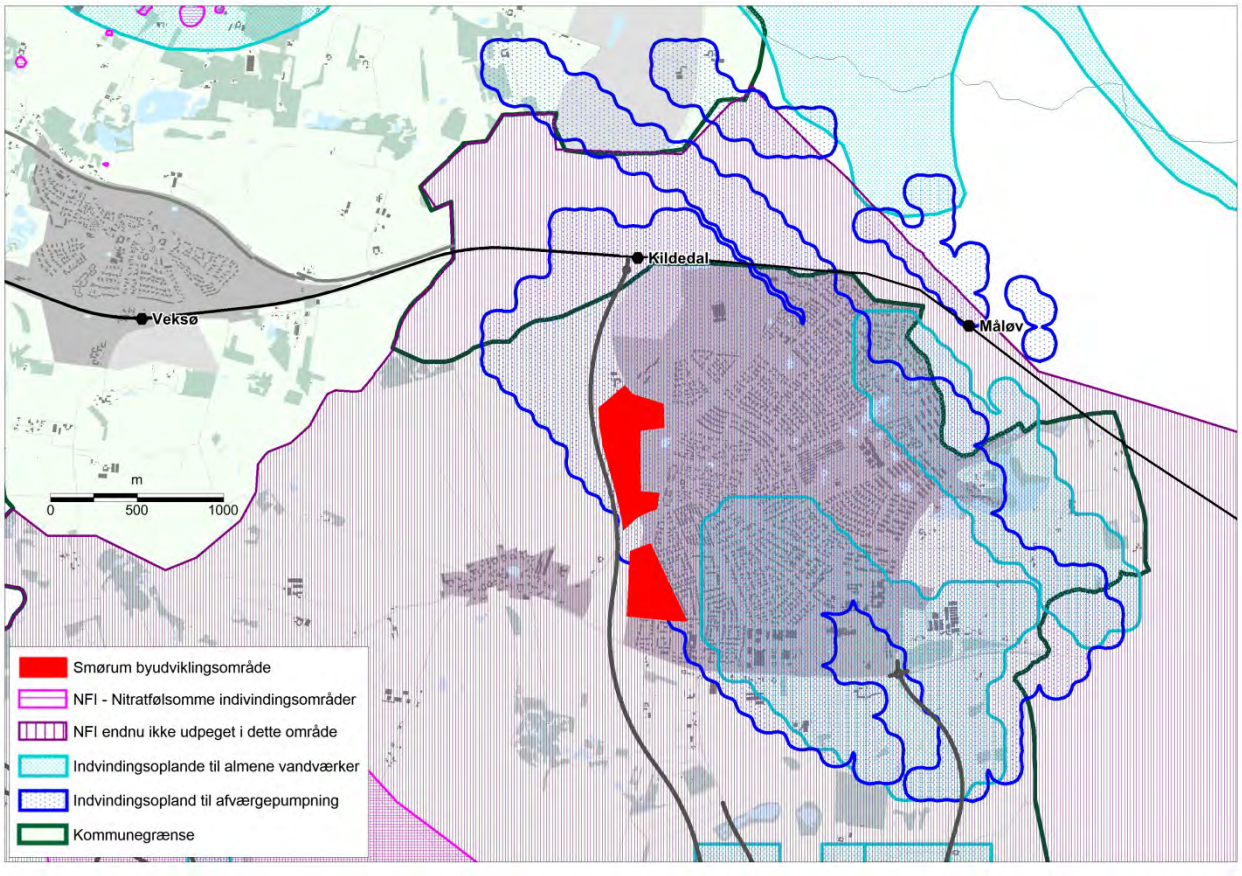
I Egedal kommuneplan 2013 udlægges der nye arealer til byudvikling i form af 2 boligområder vest for Smørumnedre. Der udlægges ligeledes et areal til etablering af biogasanlæg, som er potentielt grundvandstruende virksomhed, ved Værebro industriområde.

Alle kommunens byudviklingsområder ligger indenfor OSD, hvorfor der ikke kan findes alternative placeringsmuligheder udenfor OSD.

I det følgende redegøres nærmere for de grundvandsmæssige forhold i områderne for nye arealudlæg.

5.2.1 Smørumnedre (rammeområde B1-48 og B2-51)

I kommuneplan 2013 udlægges der vest for Smørumnedre 2 byudviklingsområder som vist på figur 2. De to områder - rammeområde B1-48 og B2-51, udlægges til boligformål og udgør tilsammen et areal på 21 ha.



Figur 2: De to byudviklingsområder ved Smørumnedre (rød markering). Rammeområder B1-48og B2-51 .

Staten har afsluttet trin 1 i sin kortlægning af grundvandet i området /3/. Redegørelsen er baseret på denne viden og seneste viden om indvindingsoplande i området, jf. Nordøst-grundvandsmodellen /8/.

Byudviklingsområderne vest for Smørumnedre er beliggende i OSD, men uden for indvindingsoplande til almene vandforsyningsanlæg. Størstedelen af byudviklingsområdet ligger i indvindingsopland til afværgepumpningen på den tidligere Cheminova grund i Ballerup Kommune.

I de nye arealudlæg er der en samlet lerlagstykkelse over det primære grundvandsmagasin på 5-30 m og svagt reduceret grundvand /3/. På baggrund af statens indledende kortlægning vurderes området ikke udpeget til NFI, men i henhold til statens udmelding om byudvikling

skal området regnes for NFI indtil kortlægningen er endelig afsluttet /1/ /2/. Derfor stilles der i overensstemmelse med Statens udmelding /1/ krav om blandt andet tæt belægning af P-pladser og kørearealer.

I de nye arealudlæg er der en forventet grundvandsdannelse til det primære magasin på 100-300 mm pr. år. Størst grundvandsdannelse sker i det sydlige arealudlæg. For at sikre, at der også fremover sker grundvandsdannelse i områderne, skal befæstelsesgraden minimeres og afstemmes med behovet for størst mulig grundvandsdannelse. Desuden skal etablering af grønne tage og permeabel belægning på stier og eventuelle udendørs opholdsarealer fremmes.

Af kapitel 6.1 og 6.2 fremgår en oversigt over, hvilke tekniske tiltag som skal sikre grundvandet i rammeområde B1-48 og B2-51.

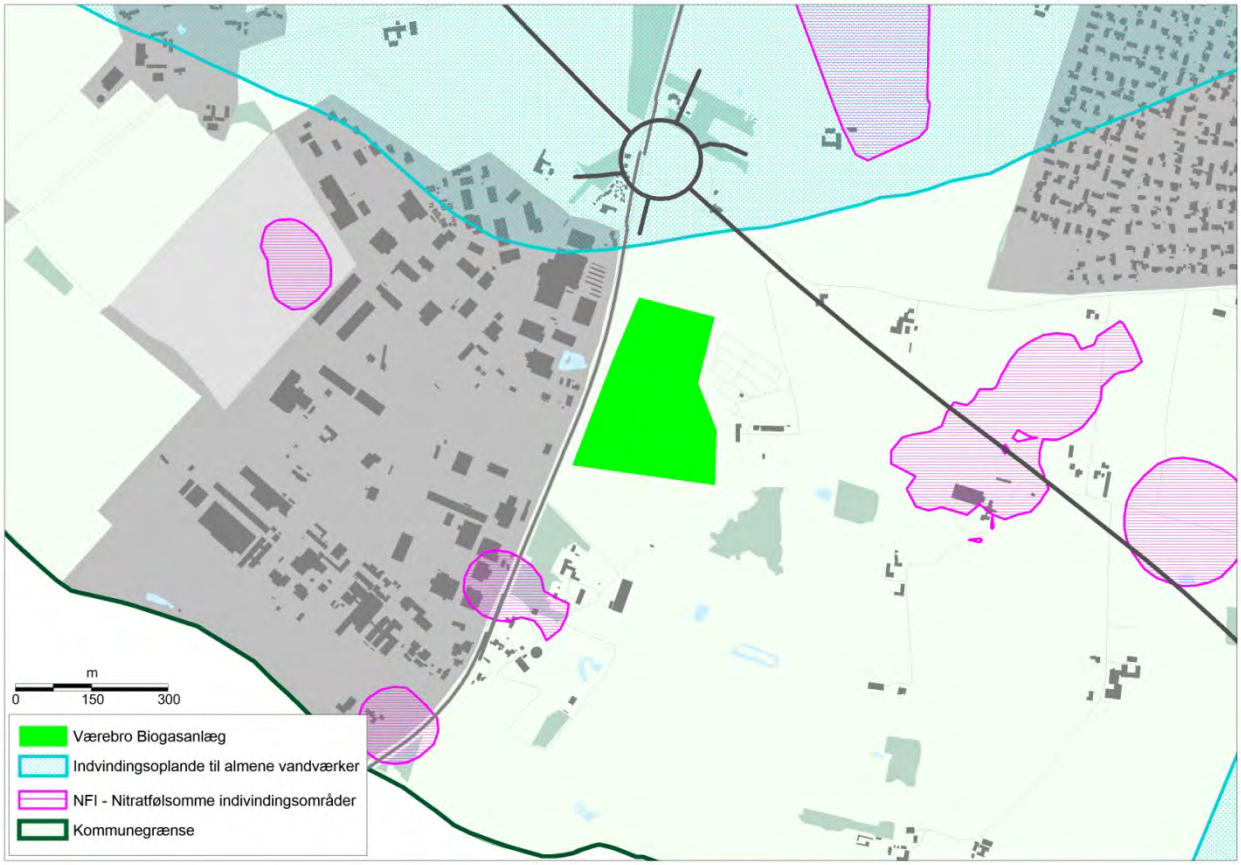
Samlet vurdering: Byudviklingsarealet vest for Smørumnedre ligger inden for OSD og NFI, men uden for indvindingsoplande til almene vandindvindingsanlæg. Arealets fremtidige anvendelse til boligformål vurderes ikke at medføre væsentlig indvirkning på grundvandet, hverken hvad angår forurening eller grundvandsdannelse. Arealudlæggene vurderes derfor i overensstemmelse med den statslige udmelding om grundvandsbeskyttelse.

6.3.2 Biogasanlæg Værebro (rammeområde T-16)

I tilknytning til Værebro Industrikvarter udlægges et areal til etablering af biogasanlæg.

Da hele kommunen er omfattet af OSD, er det ikke muligt inden for Egedal Kommune at finde planmæssige alternativer til placering af et biogasanlæg uden for OSD. Se afsnit 5.1.4. Arealudlægget ligger 300 m fra den nærmeste af Ølstykke Vandværks boringer, uden for NFI og indvindingsoplande til almen vandforsyning.

Staten har afsluttet sin grundvandskortlægning i området og kommunen har udarbejdet 'Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Værebro Indsatsplanområde' /4/. Indsatsplanen indeholder ikke retningslinjer som skærper den statslige udmelding for grundvandsbeskyttelse/1/ /2/.



Figur 3: Værebro udlæg til biogasanlæg. Rammeområde T-16

Inden for det nye arealudlæg er der en samlet lerlagstykkelse over det primære grundvandsmagasin på i størrelsesorden 10-20 m og svagt reduceret grundvand. I det nye arealudlæg er der nogen grundvandsdannelse, svarende til 100-200 mm pr. år. Idet et biogasanlæg er et potentielt grundvandstruende anlæg, jf. bilag 1 i den statslige udmelding om grundvandsbeskyttelse /2/, skal der stilles særlige krav ved dets etablering og drift, blandt andet i forhold til krav om befæstelse og oplag af mobile forureningskomponenter.

Af kapitel 6.3 fremgår en oversigt over, hvilke tekniske tiltag som skal sikre grundvandet i rammeområde T-16.

Samlet vurdering: Arealudlægget til biogas ligger i OSD men udenfor NFI og indvindingsopland til almen vandforsyning. Der er ikke indenfor kommunen alternative placeringsmuligheder udenfor OSD. Da anlægget optræder på listen over godkendelsespligtige virksomheder, vil grundvandsbeskyttelsen blive sikret i en miljøgodkendelse. Forud for etablering af anlægget stilles der endvidere krav til spildevandsafledning. Det vurderes på den baggrund, at etablering af et biogasanlæg indenfor det udlagte areal ikke vil medføre væsentlig indvirkning på grundvandet, og at arealudlægget således er i overensstemmelse med den statslige udmelding om grundvandsbeskyttelse /1/ /2/.

6 Tiltag til grundvandsbeskyttelse ved byudvikling i OSD og NFI

Hensynet til grundvandsbeskyttelse vejer tungt i de tilfælde, hvor planlægning for by- og erhvervsformål ikke kan finde sted udenfor OSD. Såfremt der planlægges for aktiviteter, der er beliggende i både NFI og OSD, skærpes kravene yderligere.

I det følgende redegøres for, hvilke tiltag der iværksættes for at beskytte grundvandsinteresser ved de nye arealudlæg for byudvikling i OSD og NFI. Desuden beskrives kommunens øvrige tiltag for grundvandsbeskyttelse.

Nedenstående tekniske tiltag skal i overensstemmelse med statens udmelding /1/ /2/ sikre grundvandet ved byudvikling af de nye arealudlæg i Smørumnedre og Værebro.

6.1 Rammeområde B1-48 Dyvelåsen - byudviklingsområde og rammeområde B2-51 Smørumnedre - øst for Tværvej

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

- Befæstelsesgraden skal minimeres og afstemmes med behovet for størst mulig grundvandsdannelse. Etablering af grønne tage og etablering af stier og eventuelle udendørs opholdsarealer med permeabel belægning skal fremmes.

6.2 Rammeområde T-16. Værebro Biogasanlæg

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

- Befæstelsesgraden skal minimeres og afstemmes med behovet for størst mulig grundvandsdannelse. Etablering af grønne tage og etablering af stier og eventuelle udendørs opholdsarealer med permeabel belægning skal fremmes.

6.3 BNBO

Egedal Kommune forventer at afslutte et projekt med udpegning af BNBO (boringsnære beskyttelsesområder) ved udgangen af 2013. I projektet beregnes og risikovurderes BNBO til alle almene vandindvindingsanlæg og kildepladser i kommunen. Ud fra risikovurderingen og en proportionalitetsbetragtning træffes beslutning om, hvorvidt der skal fastlægges rådighedsindskrænkninger indenfor BNBO med hjemmel i § 24 eller § 26a i miljøbeskyttelsesloven. Rådighedsindskrænkning kan både pålægges landbrug, erhvervsvirksomheder og private. Når BNBO projektet er afrapporteret, vil retningslinjer for grundvandsbeskyttelse indenfor BNBO bliver indarbejdet i et kommuneplantillæg.

De nye arealudlæg i Kommuneplan 2013 ligger uden for fremtidige potentielle BNBO'er /14/

6.4 Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Indsatsplanerne er et vigtigt værktøj for grundvandsbeskyttelse. Planerne fastlægger det nødvendige indsatsbehov for at beskytte såvel den nuværende som den fremtidige vandindvinding. Staten har i 2012-2013 gennemført en gennemgribende ensretning af udpegningerne af NFI og ION på landplan. Fem af de syv vedtagne indsatsplaner i Egedal skal revideres, fordi staten har ændret på NFI udpegningerne siden planerne blev vedtaget. Yderligere tre planer skal udarbejdes/vedtages. Se endvidere afsnit 3 om Vandplan, kommunale handleplaner og indsatsplaner.

6.5 Øvrige planer og tilladelser

Beskyttelsen af den nuværende og fremtidige grundvandsressource sikres gennem kommuneplan, lokalplaner, spildevandsplaner, udledningstilladelser, nedsivningstilladelser, tilslutningstilladelser og miljøgodkendelser. Håndhævelse af miljøbeskyttelsesloven sker gennem de nævnte tilladelser.

De nye arealudlæg i kommuneplan 2013 betyder, at der skal udarbejdes et spildevandsplantillæg til kommunens eksisterende spildevandsplan /15/. Kommunen arbejder allerede ud fra princippet om bedst mulige teknologi og i spildevandsplantillægget vil kommunen tilkendegive, at regnvands- og spildevandsledninger skal opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

7 Referencer

/1/ Statens udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande, Miljøministeriet, Naturstyrelsen, oktober 2012

/2/ Bilag 1 til: Statens udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande, Miljøministeriet, Naturstyrelsen, oktober 2012

/3/ Grundvandskortlægning Smørum-Ballerup trin 1 Hovedrapport, Miljøcenter Roskilde, Naturstyrelsen, november 2010.

/4/ Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Værebro Indsatsområde, Egedal, Frederikssund og Roskilde Kommuner, januar 2011

/5/ Forslag til vandplan Hovedopland 2.2 Isefjord og Roskilde Fjord, Naturstyrelsen, juni 2013

/6/ Forslag til vandplan Hovedopland 2.3 Øresund, Naturstyrelsen, juni 2013

/7/ Forslag til vandforsyningsplan 2013-2023 Egedal Kommune, Plandel og statusdel, Egedal Kommune, 2013

/8/ ALECTICA. NØ_Sjælland_Model. Regional model for NØ Sjælland. Oplande II. 2010.

/9/ Frederiksborg Amt. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Egholm Indsatsområde. Oktober 2006.

/10/ Frederiksborg Amt. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Ganløse-området. Oktober 2006.

/11/ Egedal og Høje-Taastrup Kommune. Nybølle Indsatsplanområde. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Udkast maj 2012.

/12/ Egedal Kommune. Stenlien Indsatsplanområde. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Juni 2011.

/13/ Frederiksborg Amt. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Frederikssund Kommune midt og syd samt Ølstykke Kommune. December 2006.

/14/ ALECTIA. BNBO Egedal. Udkast. Aug. 2013.

/15/ Egedal Kommune. Spildevandsplan 2011-2015.