

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 07-11-2023

Mødedato Tirsdag d. 07. november 2023 kl. 17:00

Mødested Mødelokale M1.14

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle, Jeanette W
Olsen, Jeppe Fisker Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Masterplan for Landskabsbyen - beslutning.....	4
Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Landskabsbyen - beslutning.....	6
Igangsætning af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg for Maglevad Erhvervsområde (syd) - beslutning.....	8
Igangsætning af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg for Maglevad Erhvervsområde (nord) - beslutning.....	10
Igangsætning af Kommuneplan 2025 - beslutning.....	12
Salg af erhvervsgrund i Værebroskov - beslutning.....	14
Indstilling af formand og suppleant til huslejenævnet - beslutning.....	16
Udpegning af medlemmer til huslejenævnet - beslutning.....	18
Indstilling af formand og suppleant til beboerklagenævnet - beslutning.....	20
Udpegning af medlemmer til beboerklagenævnet - beslutning.....	22
Arbejdet med udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde - orientering.....	24
Orienteringspunkter.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Godkendt.

Punkt 2: Masterplan for Landskabsbyen - beslutning

23/10703

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning om at sende forslag til Masterplan for Landskabsbyen mv. i høring og de indkomne høringssvar, skal det besluttes, om masterplanen samt dertilhørende miljøvurdering kan vedtages endeligt og aftalememorandum godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til masterplan med dertilhørende miljøvurdering vedtages endeligt.
2. Aftalememorandum godkendes.
3. Administrationen bemyndiges til at indarbejde redaktionelle rettelser, inden masterplanen offentliggøres.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 28. juni 2023 at sende forslaget til masterplan og miljøvurdering af masterplanen i høring fra den 5. juli til den 30. august 2023. I høringsperioden blev der afholdt borgermøde den 22. august 2023 med omkring 100 deltagere.

Masterplanen, miljøvurderingen og bilag til miljøvurderingen findes på kommunens hjemmeside (se egedalkommune.dk/landskabsbyen).

Baggrund om masterplanen

Med masterplanen lægges der op til at udlægge arealer til boliger, grønne områder, (herunder den Grønne Fletning), fællesfunktioner, en mobilitetshub og religiøse formål.

Herudover lægges der op til, at Dam Holme forlænges til Ring Nord, og at adgangsvejen til Landskabsbyen sluttes til Dam Holme i et lysreguleret kryds. Der etableres gode gang- og cykelforbindelser, både internt i bebyggelsen, til station og skole mv.

Den maksimale bebyggelsesprocent er på 50. Bebyggelsen består af klynger med fire gårdbebyggelser i hver. Bebyggeshøjden varierer inden for hver klynge fra 1 til 4 etager. Boligtyper og ejerformer blandes for at skabe en mangfoldig bydel.

Høringssvar til masterplan og miljøvurdering

Der er kommet 17 høringssvar, herunder 3 høringssvar om miljøvurderingen. Høringssvarene omhandler navnlig:

- Bekymringer for øget trafik på Sperrestrupvej.
- Ønsker at ændre placeringen af byggeriet til religiøse formål, så det ikke påvirker udsigten fra Thyra Danebods Vej og Dronning Margrethes Vej.
- Ønsker om at konkretisere indholdet af Den Grønne Fletning med fokus på dels at give plads til fx boldbaner, legepladser samt en hundeskov, dels at sikre en visuel sammenhæng mellem Gl. Ølstykke og Landskabsbyen.

En sammenfatning af høringssvarene og administrationens bemærkninger til svarene kan læses i hvidbogen (se bilag 1). Høringssvarene er ligeledes vedlagt (se bilag 2).

Administrationen indstiller, at masterplanen godkendes uden ændringer, da høringssvarene ikke giver anledning til ændringer, jf. Hvidbogen bilag 1.

Administrationen vil i det videre arbejde med udviklingen af Landskabsbyen sikres:

- At mulighederne for at ændre placering af byggeri til religiøse formål undersøges nærmere.
- At muligheden for at indarbejde en delt cykel- og gangsti langs Dam Holme samt bænke langs relevante stier undersøges nærmere.
- At behovet for fritidslokaler genovervejes.
- At indholdet af Den Grønne Fletning konkretiseres nærmere. Dels med fokus på at give plads til flere faciliteter, end dem der er beskrevet i masterplanen, fx boldbaner, legepladser, hundeskov mv. Dels med fokus på at sikre visuel sammenhæng mellem Gl. Ølstykke og Landskabsbyen.
- At der iværksættes et overvågningsprogram for trafikken på Sperrestrupvej.

Administrationen vil derudover være særlig opmærksom på gener i byggefasen, herunder støjafskærmning og der kan lukkes for gennemkørende trafik lige nord for Stationsområdet, når vejen er forbundet med Ring Nord.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering af forslaget til masterplan, som også har været i høring. Den viser, at hovedparten af miljøfaktorerne for masterplanen vurderes at have en mindre til moderat påvirkning af miljøet.

De 17 indkomne høringssvar omhandler følgende miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, menneskers sundhed, vand, klimatiske faktorer, landskab og kulturarv. Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse ift. miljøvurderingen. Den beskriver, hvordan der i Masterplanen mv. er taget hensyn til de indkomne bemærkninger vedr. miljøforhold (se bilag 3).

Administrationen vurderer ikke, at høringssvarene bør medføre ændringer i miljørapporten. På baggrund af nogle høringssvar anbefaler administrationen dog et overvågningsprogram for trafik på Sperrestrupvej, jf. ovenfor.

Aftalememorandum

Som supplement til masterplanen er der udarbejdet et aftalememorandum vedrørende udviklingen af Landskabsbyen (se bilag 4).

Det fremgår bl.a. af aftalememorandummet, at bygherre har til hensigt at udføre og bekoste en væsentlig del af Den Grønne Fletning. Det fremgår endvidere, at bygherre vil etablere en privat daginstitution i Landskabsbyen.

Vurdering vedr. aftalememorandummet

Siden Byrådet sendte forslag til Masterplan i høring i juni 2023 har Industriens Pension indgået en aftale med KLAX om etablering og drift af en private daginstitution i Landskabsbyen, der står klar inden udgangen af 2025. Ændringerne i aftalememorandummet er markeret med rødt. Administrationen anbefaler, at aftalememorandummet med disse ændringer godkendes.

Konsekvenser for budgettet

Masterplanen er ikke bindende planlægning og har derfor ingen umiddelbare budgetmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Masterplanen med miljøvurdering var i høring i 8 uger fra den 5. juli til 30. august. Der blev afholdt borgermøde om forslaget til masterplan den 22. august 2023 (se vedlagte referat, bilag 5). Herefter har der været decentrale møder med naboer til planområdet på Thyra Danebods Vej, Sperrestrupvej og Tostedvej.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Bilag

Hvidbog

Samlede høringssvar til Masterplan for landskabsbyen og miljøvurdering

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering

Aftale memorandum Endelig

Referat fra borgermøde den 22_08_2023

Punkt 3: Igangsættelse af lokalplan og kommuneplantillæg for Landskabsbyen - beslutning

23/11878

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets behandling af sagen om masterplan for Landskabsbyen mv., skal det besluttes, om arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan for Landskabsbyen kan igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Administrationen igangsætter arbejdet med et kommuneplantillæg og en lokalplan, der dækker hele masterplanområdet.
2. Der i lokalplanen kun gives byggeret til første etape af byggeriet, som omfatter ca. 280 boliger, daginstitution mv., samt relevante dele af den grønne fletning.

Sagsfremstilling

Byrådet tager i november stilling til, om masterplanen for Landskabsbyen samt dertilhørende miljøvurdering og aftalememorandum kan vedtages endeligt.

Udvalget skal beslutte, om arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan for Landskabsbyen kan igangsættes, under den forudsætning at Byrådet godkender masterplanen for Landskabsbyen med dertilhørende miljøvurdering og aftalememorandum.

Baggrund

Der henvises til ovennævnte sag om Masterplanen.

Vurdering inkl. vurdering ift. krav til kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen

På baggrund af masterplanen, miljøvurdering og aftalememorandummet vurderes Landskabsbyen at være en bebyggelse, der er lever op til mange af kommuneplan 2021's krav til kvalitet i byudviklingen.

Den arkitektoniske kvalitet består bl.a. i at bebyggelse, grønne strøg og infrastruktur tilpasses områdets topografi. Hertil er Landskabsbyen en let aflæselig struktur bestående af klynger med 4 gårde med grønne mellemrum imellem, hvor der indenfor hver gård er mulighed for stor variation i bygning og rum.

Bebyggelsen bliver navnlig bæredygtig, idet der arbejdes frem mod en DGNB-guld certificering, 100% nedsivning af regnvand og jordbalance.

Bæredygtig transport fremmes ved områdets stationsnære placering, den relativt lave parkeringsnorm, et højt antal cykelparkeringspladser, samt et finmasket stinet og trafiksikre kryds.

Landskabsbyen vil give flere rekreative muligheder til borgere i hele Egedal By, idet planområdet indeholder ca. 35 Ha natur og offentligt tilgængelige grønne områder med stinet, skovstykker, regnvandslavninger og en række aktiviteter. I forbindelse med lokalplanlægningen vil der være fokus på at sikre de rekreative kvaliteter ved, at der etableres beplantning, regnvandshåndtering, vej- og byrum, som fremstår varieret, understøtter fællesskaber og øger biodiversiteten.

På den baggrund anbefaler administrationen at igangsætte arbejdet med en lokalplan og et kommuneplantillæg, der dækker hele området.

Lokalplanen anbefales kun at være såkaldt byggeretsgivende for første etape af byggeriet (ca. 280 boliger, daginstitution, menighedshus, fælleshus for Landskabsbyen Syd og mobilitetshub) og relevante dele af de grønne områder. Der vil derfor skulle laves yderligere lokalplaner, før Landskabsbyen kan udbygges fuldt.

Administrationen vurderer, at især følgende forhold skal undersøges nærmere ved udarbejdelsen af lokalplanen og kan få indflydelse på lokalplanens udformningen:

- Placering af byggeri til religiøse formål.
- Det konkrete indhold i den grønne fletning, fælles friarealer og byrum.
- Veje, stier og parkeringsforhold.
- Bebyggelsernes ydre fremtræden.

Den videre proces

Det videre arbejde med lokalplan og kommuneplantillæg foreslås tilrettelagt efter følgende, foreløbige tidsplan:

- Marts 2024 – Forslag til tillæg til kommuneplan, rammelokalplan for hele Landskabsbyen og byggeretsgivende lokalplan for første to etaper forventes politisk behandlet og offentliggjort.
- April-maj 2024 – Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan i høring.
- August 2024 – Endelig politisk behandling af lokalplan og kommuneplantillæg.

Konsekvenser for budgettet

Der henvises til ovennævnte sag om Masterplanen.

Borgerdialog

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om et eventuelt planforslag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Godkendt.

Punkt 4: Igangsætning af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg for Maglevad Erhvervsområde (syd) - beslutning

23/11860

Beslutningstema

På baggrund af udvalgets drøftelse af 3. oktober 2023 vedr. scenarier for nye lokalplaner for Maglevad Erhvervsområde skal det besluttes, om arbejdet med ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg for den sydlige del af erhvervsområdet (området syd for Dam Holme) skal igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at den igangsætter arbejdet med udarbejdelse af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg mv. for den sydlige del af Maglevad Erhvervsområde.

Sagsfremstilling

På baggrund af udvalgets drøftelse af 3. oktober 2023 vedr. scenarier for nye lokalplaner for Maglevad Erhvervsområde forelægger administrationen denne sag om igangsætning af arbejdet med ny planlægning for den sydlige del af området.

Parallelt med denne sag forelægges også en sag om igangsætning af planlægning for den nordlige del af Maglevad Erhvervsområde.

Baggrund

Maglevad Erhvervsområde syd er på ca. 18 Ha og huser en blanding af industri, kontorer, skoler, boliger, mv. Se vedlagte kortbilag 1.

Der har i en årrække været ønsker om at ændre planlægningen for Maglevad – bl.a. for at sikre en bedre fysisk kobling mellem Stenløse og Egedal By og for at sikre udviklingsmuligheder for eksisterende og nye virksomheder i området.

Anvendelsen af området er reguleret af en ældre lokalplan 2.1.09 fra 1992 samt lokalplan 39 fra 2016.

Vurdering ift. krav til kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen

På baggrund af udvalgets drøftelse i oktober 2023 vil administrationen i det videre arbejde med lokalplanen foreslå, at der arbejdes henimod et blandet byområde mod Egedal By og let erhverv og offentlige formål mod Frydensberg.

Der åbnes som udgangspunkt op for fortætning, herunder evt. øget etageantal og for en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til eksempelvis 70 eller 80 for at udnytte den stationsnære beliggenhed. Ved udlæg af stier vil der bl.a. være fokus på forbindelse til den grønne fletning i Egedal By. Områdets grønne karakter videreføres.

Administrationen vil i forbindelse med planarbejdet undersøge, om det er muligt at planlægge for støjfølsom anvendelse, herunder et neuro-rehabiliteringscenter på Gymnasievej 5 (jf. beslutning fra møde i Byrådet den 28. juni 2023) og et friplejehjem som er ansøgt på Dam Holme 7-9.

Administrationen vurderer, at der i lyset af kommunens krav til kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen bl.a. vil være behov for fokus på følgende punkter i lokalplanarbejdet for den sydlige del af erhvervsområdet:

- Hvordan der kan skabes attraktive stiforbindelser gennem området.
- Hvordan der kan etableres en sikker og bæredygtig afvikling af trafikken.
- Hvordan der kan skabes en grøn-blå struktur med plads til biodiversitet og forbindelse til den Grønne Fletning.
- Hvordan en fortætning kan bidrage til at skabe helhed og gode byrum i området.

Administrationen vurderer på det foreliggende grundlag herudover, at der vil være tale om en planlægning, som implementeres over en længere tidshorizont, da Planloven indeholder en beskyttelse af eksisterende produktionsvirksomheder. Desuden vil regler for håndtering af vejstøj fra Frederikssundsvejen kunne have betydning for planlægningen. Begge dele vil formentlig kunne håndteres med fysiske tiltag, aftaler og muligvis anvendelse af de særlige

regler i Planloven for omdannelse af erhvervsområder. Disse regler har ikke tidligere har været anvendt i Egedal Kommune.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen igangsætte arbejdet med forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslagene for udvalget og Byrådet, der tager stilling til, om forslagene kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges planerne sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

Hvis administrationen undervejs vurderer, at der er behov for politiske drøftelser af centrale spørgsmål, fx om planlægning for støjfølsom anvendelse i den vestlige ende af Gymnasievej, vil Plan- og Byudviklingsudvalget få forelagt sager herom.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Områdets virksomheder har været inddraget i interviews tilbage i 2021, ligesom der for nylig blev afholdt walk and talk-arrangementer i bl.a. Maglevad. Administrationen vil inddrage virksomhederne og Egedal Erhvervsforum i det videre arbejde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Godkendt.

Bilag

Maglevad Erhvervsområde S

Punkt 5: Igangsætning af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg for Maglevad Erhvervsområde (nord) - beslutning

23/11861

Beslutningstema

På baggrund af udvalgets beslutning af 3. oktober 2023 vedr. scenarier for nye lokalplaner for Maglevad Erhvervsområde skal det besluttes, om arbejdet med ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg for erhvervsområdets nordlige del (området nord for Dam Holme) skal igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at den igangsætter arbejdet med udarbejdelse af ny lokalplan og evt. kommuneplantillæg mv. for den nordlige del af Maglevad Erhvervsområde.

Sagsfremstilling

På baggrund af udvalgets drøftelse af 3. oktober 2023 vedr. scenarier for nye lokalplaner for Maglevad Erhvervsområde, forelægger administrationen denne sag om igangsætning af arbejdet med ny planlægning for den nordlige del af området.

Parallelt med denne sag forelægges også en sag om igangsætning af planlægning for den sydlige del af Maglevad Erhvervsområde.

Baggrund

Maglevad Erhvervsområde nord er på ca. 15 Ha og huser en blanding af industri, kontorer og fjernvarmeanlæg. Se vedlagte kortbilag 1.

Der har i en årrække været ønsker om at ændre planlægningen for Maglevad – bl.a. for at sikre en bedre fysisk kobling mellem Stenløse og Egedal By og for at sikre udviklingsmuligheder for eksisterende og nye virksomheder i området. Konkret har administrationen fået henvendelser fra virksomheder, som ønsker at udbygge deres virksomheder, men som ikke kan rummes indenfor den eksisterende lokalplan.

Anvendelsen af området er reguleret af en ældre lokalplan 2.1.09 fra 1992 samt lokalplan 39 fra 2016, som gælder for området ved fjernvarmeværket og Materielgården.

Vurdering ift. krav til kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen

Administrationen vil i det videre arbejde med lokalplanen foreslå, at området fastholdes til erhverv inkl. forsyning og Materielgården. Området inddeles i zoner således, at let erhverv fortrinsvis lokaliseres mod Dam Holme, mens tungere erhverv fortrinsvis placeres længere mod nord. Der åbnes som udgangspunkt op for fortætning, herunder evt. øget etageantal og for en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til eksempelvis 70.

Herudover vurderer administrationen, at der i lyset af kommunens krav til kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen bl.a. vil være behov for fokus på følgende punkter i lokalplanarbejdet for den nordlige del af erhvervsområdet:

- Hvordan der kan sikres attraktive stiforbindelser gennem og evt. omkring området med forbindelse til den Grønne Fletning.
- Hvorledes der kan skabes en grøn-blå struktur med plads til biodiversitet.
- Hvorledes der kan skabes en harmonisk overgang til omgivelserne, herunder evt. afskærmende beplantning.
- Trafikale forhold omkring spejderhytten.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen igangsætte arbejdet med forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslagene for udvalget og Byrådet, der tager stilling til, om forslagene kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges planerne sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

Hvis administrationen undervejs vurderer, at der er behov for politiske drøftelser af centrale spørgsmål, eksempelvis om bebyggelsestæthed og højde, vil Plan- og Byudviklingsudvalget få forelagt sager herom.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Områdets virksomheder har været inddraget i interviews tilbage i 2021, ligesom der for nylig blev afholdt walk and talk-arrangementer i bl.a. Maglevad. Administrationen vil inddrage virksomhederne og Egedal Erhvervsforum i det videre arbejde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Godkendt.

Bilag

Maglevad Erhvervsområde N

Punkt 6: Igangsætning af Kommuneplan 2025 - beslutning

23/11238

Beslutningstema

På baggrund af vedtagelse af Planstrategi 2023 skal det besluttes, om arbejdet med Kommuneplan 2025 kan igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget og Klima-, Teknik og Miljøudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med Kommuneplan 2025 igangsættes.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 25. oktober 2023 Planstrategi 2023. Med vedtagelsen af Planstrategien blev det bl.a. besluttet, at der skal foretages en fuld revision af Kommuneplan 2025. Det betyder, at det er muligt at revidere alle de temaer i kommuneplanen, som der politisk er ønske om at revidere.

Kommuneplanen skal overordnet omsætte planstrategiens visioner til arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen – både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen skal også forholde sig til de regionale rammer hovedstadskommunernes planlægning, som staten har fastlagt i bl.a. Fingerplanen. Endelig skal kommuneplanen tage højde for de lovmæssige krav til Kommuneplanens indhold, der følger af planlovens §11a.

I den eksisterende kommuneplan er der allerede udlagt store områder (309 ha), der giver mulighed for en væsentlig byudvikling. Udlæggene er navnlig til boliger men også til erhverv. De ligger primært i de store byer: Ølstykke Stationsby (Nordbyen), Ølstykke-Stenløse (Landskabsbyen, Egedal By, Stenløse Syd og Engparken), Veksø, Kildedal Bakke og Kildedal Nord, Værebros mv.

Der er med Planstrategi 2023, som Byrådet vedtog i oktober, lavet et stort forarbejde med afgrænsning af strategiske fokusområder som kan danne afsæt for arbejdet med en ny kommuneplan, herunder fx boliger til hele livet, erhverv og liv i byerne, levende landsbyer, grøn omstilling og klimalandskaber.

I arbejdet med planstrategien har administrationen desuden modtaget 27 forslag og ideer til anvendelsen af konkrete arealer, som også vil skulle drøftes i arbejdet med en ny kommuneplan.

På den baggrund foreslår administrationen at de politiske drøftelser om en ny kommuneplan tager afsæt i to hovedtemaer:

Hovedtema 1: By, bolig og erhvervsudvikling:

Under denne overskrift sættes der fokus på de overordnede perspektiver for Egedals by- og erhvervsudvikling, herunder navnlig:

- Forslag til nye arealudlæg til boliger og erhverv, inkl. de konkrete forslag og ideer, som blev indsendt i arbejdet med Planstrategi 2023.
- Rækkefølge for byudvikling herunder tempo i byudviklingen og koordinering i forhold til udbygning af offentlig service og kulturtilbud.
- Udvikling i de eksisterende byområder, herunder bl.a. planlægningen i bymidter, udvikling af kulturmagneter og fortætning af eksisterende boligområder.
- Erhvervsudvikling, herunder udviklingsperspektiver i eksisterende erhvervsområder og muligheder for nye arealudlæg til erhverv.

Hovedtema 2: Det åbne land og grøn omstilling:

Under denne overskrift sættes der fokus på det åbne land, landsbyer og grøn omstilling i planlægningen, herunder navnlig:

- Udviklingsmuligheder i landsbyer og mindre bysamfund inkl. de konkrete forslag og ideer, som blev indsendt i arbejdet med Planstrategi 2023.
- Skovrejsning.

- Lavbundsarealer og grundvandsbeskyttelse.
- Udlæg af arealer til VE-anlæg (sol, vind, biogas, pyrolyse mv.)
- Arealplanlægning, friluftsliv og adgang til naturen.
- Planlægning i tilknytning til forlængelsen af Frederikssundmotorvejen.

Tværgående emner såsom vand og klimatilpasning, mobilitet og infrastruktur samt natur, friluftsliv og stier indgår i drøftelserne af begge de nævnte hovedtemaer.

De indledende politiske drøftelser planlægges afholdt i perioden januar til maj 2024.

Herefter gennemføres hen over sommeren 2024 en tidlig dialog med borgere og andre relevante interessenter om specifikke temaer og problemstillinger. Formatet på denne dialog tilpasses målgruppen – fx kan det være relevant at gennemføre lokale møder med bylaug i landsbyer, walk-and-talk-arrangementer på konkrete arealer, osv.

Forslag til Kommuneplan 2025 forventes vedtaget ultimo 2024, herefter sendes planen i offentlig høring i minimum 8 uger. Der afholdes borgermøder i høringsperioden. Endelig vedtagelse planlægges til april 2025.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen umiddelbare bevillingsmæssige konsekvenser. Dog bemærkes, at der i forbindelse med arbejdet kan opstå behov for køb af ekstern rådgivning til analyser. Hvis et sådant behov opstår, for Byrådet forelagt en sag herom til januar.

Borgerdialog

Der lægges op til at lave en tidlige og fokuseret borgerdialog og interessentinddragelse inden vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2025, jf. ovenstående. Endvidere sendes forslag til Kommuneplan 2025 i offentlig høring, og der afholdes borgermøder i høringsperioden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Punkt 7: Salg af erhvervsgrund i Værebros - beslutning

23/5170

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Novafos, skal der træffes beslutning om, hvorvidt den kommunale grund i Værebros skal udbydes til salg samt i såfald vilkårene herfor.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Kultur, Fritid og Erhvervsudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Ejendommen matr.nr. 3æ, Svestrup By, Ølstykke i Værebros udbydes til salg.
2. Udbuddet vil indeholde krav om byggepligt, tilbagekøbsret og have en udbudsfrist på 8 uger.
3. Krav om bebyggelse sker i henhold til DGNB Guld. Taget skal endvidere opføres som ”grønne tage” med beplantning, alternativt skal der opføres anlæg til opsamling af regnvand til brug for toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v.
4. Ejendommen udbydes uden mindstepris og sælges til højestbydende.

Sagsfremstilling

Lokalplan 24 blev i 2013 vedtaget med henblik på udvidelse af Værebros erhvervsområde. Grund nr. 7 til 9, beliggende på matr.nr. 3æ, Svestrup By, Ølstykke er ikke byggemodnet og har ikke været udbudt. Grundene fremgår af bilag 1 med kortbilag for erhvervsområdet.

Egedal Kommune har modtaget en henvendelse fra Novafos, som ønsker at erhverve matr.nr. 3æ, Svestrup By, Ølstykke (”Erhvervsgrunden”), til brug for et nyt vandværk.

Novafos arbejder efter en vandstrukturplan 2020 – 2050 for forsyning med drikkevand i Egedal, Ballerup og Frederikssund kommuner. Planen imødekommer fremtidens krav til vandkvalitet og forsyningssikkerhed for drikkevand og kræver bl.a. ét nyt vandværk i Egedal kommune. Novafos har ikke fundet andre egnede grunde til markedsprisen indenfor det geografiske område, som vandværket kan placeres.

Vandværket vil, med en placering i Værebros Erhvervspark med beliggenhed ud til Frodebjergvej, ligge ideelt for det nødvendige ledningstrace til og fra værket.

Administrationen anbefaler at igangsætte et udbud af Erhvervsgrunden.

Mat.nr. 3æ er større end grund nr. 7-9. Af hensyn til den forudsatte vejtilslutning til Erhvervsgrunden, som køber skal etablere, er det nødvendigt at sælge hele matriklen. Et evt. salg vil være i overensstemmelse med de strategiske erhvervsmæssige pejlemærker og vil blive omfattet af en byggepligt.

I Planstrategi 2023 og de strategiske pejlemærker for Egedal kommunes erhvervsindsats lægges vægt på en udvikling af erhvervsområderne i Egedal kommune, også Værebros Erhvervsområde. Ejendommen vil blive budt ud i åbent udbud.

Salget af Erhvervsgrunden vil ske til markedsprisen, men uden mindstepris. Da køber skal afholde byggemodningsomkostninger ved siden af købesummen, skal disse fratrækkes vurderingen. Vejadgangen til Erhvervsgrunden vil blive etableret via Frodebjergvej mod syd, dog således at man ved servitut sikrer, at Svalehøjvej forlængelsen kan gennemføres ad åre, som planlagt i lokalplan 24.

Køber skal overholde gældende lokalplan, der giver mulighed for etablering af et erhvervsbyggeri inden for lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed.

Køber skal også overholde kommunens bæredygtighedskrav, dog anbefaler administrationen, at køber ikke skal anlægge delebilpladser, og de selv kan vælge mellem grønne tage eller opsamling af regnvand til toiletskyl mv.

Ved salget vil køber blive forpligtet til at håndtere mest muligt regnvand på egen grund. Matriklens spildevand vil blive håndteret i den kommende ordinære spildevandsplan.

Kommende salgsaftale vil denne blive fremlagt til Byrådets endelige godkendelse.
På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at Erhvervsgrunden udbydes til salg.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Ved det endelige salg forventes en indtægt.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgermøder i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Bilag

Kortoversigt

Punkt 8: Indstilling af formand og suppleant til huslejenævnet - beslutning

23/10026

Beslutningstema

På baggrund af beslutning i forbindelse med Byrådets vedtagelse den 21. september 2022 af budget 2023-2026 om at opsiges samarbejdet med Frederikssund Kommune om fælles huslejenævn, skal Egedal Kommune pr. 1. januar 2024 oprette sit eget huslejenævn. I den forbindelse skal Byrådet indstille en formand samt en suppleant til nævnet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at byrådet:

1. Indstiller Helene Charlotte Hviid som formand af Huslejenævnet.
2. Indstiller Christian Wulff Krapper som suppleant til formanden af Huslejenævnet.
3. Beslutter, at indstillingen af formand og suppleant følger funktionsperioden og således gælder til udgangen af 2025.
4. Godkender den beskrevne vederlagsmodel for formanden af nævnet.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af budget 2023-2026 den 21. september 2022 besluttede byrådet, at Egedal Kommune skal oprette sit eget huslejenævn og beboerklagenævn i stedet for at drive dem sammen med Frederikssund kommune, da det forventes at reducere driftsomkostningerne til drift af nævnene med 100.000 kr.

Huslejenævnet skal bestå af en formand, to medlemmer samt en person, der er sagkyndig vedrørende sociale forhold. Derudover skal der vælges suppleanter til hvert medlem.

Formanden og dennes suppleant beskikkes af Social- og Boligstyrelsen efter indstilling fra Byrådet. De skal have bestået juridisk kandidateksamen, må ikke have særlig tilknytning til hverken grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Alle medlemmerne af nævnet skal derudover være myndige, må ikke være straffet for en alvorlig forbrydelse eller personlig konkursbehandling.

Administrationen foreslår, at Byrådet indstiller Helene Charlotte Hviid som formand af nævnet. Helene har en baggrund som jurist og mangeårig sekretær for huslejenævnet i Høje-Taastrup Kommune.

Administrationen foreslår, at Byrådet indstiller Christian Wulff Krapper som suppleant til formanden af nævnet. Han er uddannet jurist og ansat i Egedal Kommune.

Når Byrådet har indstillet formand og suppleant, anmodes Social- og Boligstyrelsen om at beskikke vedkommende.

Både formand og suppleant skal være endeligt indstillet ved udgangen af november 2023, så beskikkelse kan nå at finde sted inden 1. januar 2024, hvor Egedal Kommune er forpligtet til at have etableret et huslejenævn.

Udnævnelsen gælder som udgangspunkt for en periode på 4 år, men i dette tilfælde anbefales det, at udnævnelsen følger funktionsperioden og således gælder til udgangen af 2025. De pågældende, der udnævnes, har i perioden pligt til at møde i nævnet, når de er behørigt indkaldt.

Byrådet skal desuden beslutte, hvordan formand honoreres. Administrationen lægger op til en vederlagsmodel, hvor formanden modtager et fast årligt vederlag på 30.000 kr. samt 1.000 kr. pr. afholdt nævnsmøde med tillæg af kørselsgodtgørelse. Suppleanten modtager ikke vederlag, da den pgl. i givet fald bruger sin arbejdstid i Egedal Kommune på arbejdet. Ud fra den forventede sagsmængde, lægges der op til, at nævnet mødes hver 8. uge. Hvis mængden af sager forøges, kan det blive nødvendigt med hyppigere møder for ikke at oparbejde en større sagspukkel og overholde eventuelle tidsfrister for afgørelser. Det foreslåede vederlag er baseret på den vederlagsstatistik, der indgår i Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering fra februar 2022, hvor det ligger på niveau med de øvrige huslejenævne med sagsmængder svarende til dem, der forventes for Egedal Kommunes huslejenævn.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da beløbene ligger inden for det, der er fastlagt som en del af budget 2023-2026.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Punkt 9: Udpegning af medlemmer til huslejenævnet - beslutning

23/11590

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets byråds beslutning i forbindelse med af budget 2023-2026 om at opsige samarbejdet med Frederikssund Kommune om fælles huslejenævn, skal Egedal Kommune pr. 1. januar 2024 oprette sit eget nævn. I den forbindelse skal Byrådet udpege medlemmer og suppleanter til nævnet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at byrådet:

1. Udpeger Peter Meinecke-Søes som udlejerforeningernes medlem af nævnet.
2. Udpeger Fabiano Lusso som suppleant til udlejerforeningernes medlem af nævnet.
3. Udpeger Jesper Johannes Larsen som lejerforeningernes medlem af nævnet.
4. Udpeger Mia Chrona Christiansen som socialt sagkyndigt medlem.
5. Udpeger Mette Møller Wendrich som suppleant til det valgte socialt sagkyndige medlem.
6. Beslutter, at udpegningen af medlemmer og suppleanter følger funktionsperioden og således gælder til udgangen af 2025.
7. Godkender den beskrevne vederlagsmodel for medlemmerne.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af budget 2023-2026 den 21. september 2022 besluttede byrådet, at Egedal Kommune skal oprette sit eget huslejenævn og beboerklagenævn i stedet for at drive dem sammen med Frederikssund kommune, da det forventes at reducere driftsomkostningerne til drift af nævnene med 100.000 kr.

Huslejenævnet skal bestå af en formand, to medlemmer samt en person, der er sagkyndig vedrørende sociale forhold. De to medlemmer indstilles af henholdsvis større lejer- og udlejerorganisationer og skal herefter udpeges af Byrådet. Indstillingen om udvælgelse af formand samt suppleant til formanden er forelagt i særskilt indstilling.

Administrationen har modtaget en samlet indstilling fra EjendomDanmark, der repræsenterer udlejerforeningerne, der indstiller Peter Meinecke-Søes (ansat i DEAS siden 2019 og har ansvaret for afdelingens huslejesager) til posten som medlem og indstiller Fabiano Lusso (ansat hos ØENS Advokatfirma med speciale i lejeret og har tidligere været huslejenævnssekretær i Frederiksberg Kommune) til posten som suppleant.

Administrationen har modtaget en indstilling fra LLO, der repræsenterer lejerforeningerne, hvor Jesper Johannes Larsen indstilles som medlem til nævnet. Han er tidligere cheføkonom i Lejernes Landsorganisation og bosiddende i kommunen LLO har endnu ikke indstillet en kandidat som suppleant, men administrationen vil lave en særskilt indstilling om udpegning til denne post, når indstilling foreligger, således at nævnet kan etableres hurtigst muligt.

Administrationen har vurderet, at de nævnte indstillede kandidater opfylder de formelle betingelser for at blive udpeget til de respektive poster.

Egedal Kommune har indstillet Mia Chrona Christiansen og Mette Møller Wendrich (suppleant) som de socialfagkyndige kandidater til nævnet.

Der er i vurderingerne taget hensyn til nævnets kønssammensætning, jf. ligestillingsloven.

Administrationen anbefaler, at udnævnelsen gælder indtil udgangen af 2025, hvorefter nye medlemmer skal udpeges.

Administrationen lægger op til en vederlagsmodel, hvor medlemmerne, som ikke er ansat i Egedal kommune, modtager et vederlag på 1.000 kr. pr. afholdt nævnsmøde, de deltager i, med tillæg af kørselsgodtgørelse. Ud fra den forventede sagsmængde lægges der op til, at nævnet mødes hver 2. måned. Hvis mængden af sager forøges, kan det blive nødvendigt med hyppigere møder for ikke at oparbejde en større sagspukkel og overholde eventuelle tidsfrister for afgørelser. De foreslåede vederlag er baseret på den vederlagsstatistik, der indgår i Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering fra februar 2022, hvor de foreslåede vederlag ligger på niveau med de øvrige huslejenævn med sagsmængder, svarende til dem, der forventes for Egedal Kommunes huslejenævn.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Punkt 10: Indstilling af formand og suppleant til beboerklagenævnet - beslutning

23/10167

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets vedtagelse den 21. september 2022 af budget 2023-2026 om at opsiges samarbejdet med Frederikssund Kommune om fælles beboerklagenævn, skal Egedal Kommune pr. 1. januar 2024 oprette sit eget beboerklagenævn. I den forbindelse skal Byrådet indstille en formand og en suppleant til nævnet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at byrådet:

1. Indstiller Helene Charlotte Hviid som formand af Beboerklagenævnet.
2. Indstiller Christian Wulff Krapper som suppleant til formanden af Beboerklagenævnet.
3. Beslutter, at indstillingen af formand og suppleant følger funktionsperioden og således gælder til udgangen af 2025.
4. Godkender den beskrevne vederlagsmodel for formanden af nævnet.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af budget 2023-2026 den 21. september 2022 besluttede byrådet, at Egedal Kommune skal oprette sit eget huslejenævn og beboerklagenævn i stedet for at drive dem sammen med Frederikssund kommune, da det forventes at reducere driftsomkostningerne til drift af nævnene med 100.000 kr.

Beboerklagenævnet skal bestå af en formand, to medlemmer samt en person, der er sagkyndig vedrørende sociale forhold. Derudover skal der vælges suppleanter til hvert medlem. De to medlemmer og deres suppleanter indstilles af henholdsvis større lejer- og boligorganisationer og skal udpeges af Byrådet.

Formanden og dennes suppleant beskikkes af Social- og Boligstyrelsen efter indstilling fra Byrådet. De skal have bestået juridisk kandidateksamen og må ikke have særlig tilknytning til hverken grundejer-, bolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Alle medlemmer af nævnet skal være myndige og uberygtede (må ikke være straffet for en alvorlig forbrydelse) og ikke under personlig konkursbehandling.

Administrationen foreslår, at Byrådet indstiller Helene Charlotte Hviid som formand af nævnet. Helene har en baggrund som jurist og mangeårig sekretær for huslejenævnet i Høje-Taastrup Kommune.

Administrationen foreslår, at Byrådet indstiller Christian Wulff Krapper, som suppleant til formanden af nævnet. Han er uddannet jurist og ansat i Egedal Kommune.

Når Byrådet har indstillet formand og suppleant, anmodes Social- og Boligstyrelsen om at beskikke vedkommende.

Både formand og suppleant skal være indstillet ved udgangen af november 2023, så beskikkelse kan nå at finde sted inden 1. januar 2024, hvor Egedal Kommune har en forpligtelse til at have etableret et beboerklagenævn.

Udnævnelsen gælder som udgangspunkt for en periode på 4 år, men i dette tilfælde anbefales det, at udnævnelsen følger funktionsperioden og således gælder til udgangen af 2025. De pågældende, der udnævnes, har i perioden pligt til at møde i nævnet, når de er behørigt indkaldt.

Byrådet skal desuden beslutte, hvordan formand honoreres. Administrationen lægger op til en vederlagsmodel, hvor formanden modtager et fast årligt vederlag på 30.000 kr. samt 1.000 kr. pr. afholdt nævnsmøde med tillæg af kørselsgodtgørelse. Suppleanten modtager ikke vederlag, da den pgl. i givet fald bruger sin arbejdstid i Egedal Kommune på arbejdet. Ud fra den forventede sagsmængde lægges der op til, at nævnet mødes hver 2. måned. Hvis mængden af sager forøges, kan det blive nødvendigt med hyppigere møder for ikke at oparbejde en større sagspukkel. Det foreslåede vederlag er baseret på den vederlagsstatistik, der indgår i Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering fra februar 2022, hvor det ligger på niveau med huslejenævn med sagsmængder svarende til dem, der forventes for Egedal Kommunes beboerklagenævn.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da beløbene ligger inden for det, der er fastlagt som en del af budget 2023-2026.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Punkt 11: Udpegning af medlemmer til beboerklagenævnet - beslutning

23/11591

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning i forbindelse med af budget 2023-2026 om at opsigte samarbejdet med Frederikssund Kommune om fælles beboerklagenævn, skal Egedal Kommune pr. 1. januar 2024 oprette sit eget nævn. I den forbindelse skal Byrådet udpege medlemmer og suppleanter til nævnet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at byrådet:

1. Udpeger Nina Møller som boligforeningernes medlem af nævnet.
2. Udpeger Poul Andreasen som suppleant til boligforeningernes medlem. af nævnet.
3. Udpeger Jesper Johannes Larsen som lejerforeningernes medlem.
4. Udpeger Mia Chrona Christiansen som socialt sagkyndigt medlem.
5. Udpeger Mette Møller Wendrich som suppleant til det valgte socialt sagkyndige medlem.
6. Beslutter, at udpegningen af medlemmer og suppleanter følger funktionsperioden og således gælder til udgangen af 2025.
7. Godkender den beskrevne vederlagsmodel for medlemmerne.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af budget 2023-2026 den 21. september 2022 besluttede byrådet, at Egedal Kommune skal oprette sit eget huslejenævn og beboerklagenævn i stedet for at drive dem sammen med Frederikssund kommune, da det forventes at reducere driftsomkostningerne til drift af nævnene med 100.000 kr.

Beboerklagenævnet skal bestå af en formand, to medlemmer samt en person, der er sagkyndig vedrørende sociale forhold. De to medlemmer indstilles af henholdsvis større lejer- og boligorganisationer og skal herefter udpeges af Byrådet. Indstillingen om udvælgelse af formand samt suppleant til formanden er forelagt i særskilt indstilling.

Administrationen har modtaget tre indstillinger fra kommunens almene boligforeninger.

SØB har indstillet Nina Møller (formand for SØBs organisationsbestyrelse og medlem af Egedal og Frederikssund Kommunes fælles beboerklagenævn siden 2019) som medlem.

ØaB har indstillet både Poul Andreasen (formand for ØaBs selskabsbestyrelse) og Kirsten Daugaard Hansen (næstformand for ØaBs selskabsbestyrelse) til nævnet.

Venbo har indstillet Ib Sørensen (suppleant i Venbos bestyrelse og tidligere byrådsmedlem i Egedal Kommune).

Administrationen indstiller Nina Møller til posten som medlem og Poul Andreasen som suppleant.

Administrationen har modtaget en indstilling fra LLO, der repræsenterer lejerforeningerne, hvor Jesper Johannes Larsen indstilles som medlem til nævnet. Han er tidligere cheføkonom i Lejernes Landsorganisation og bosiddende i kommunen. LLO har endnu ikke indstillet en kandidat som suppleant, men administrationen vil lave en særskilt indstilling om udpegning til denne post, når indstilling foreligger.

Administrationen har vurderet, at de nævnte indstillede kandidater opfylder de formelle betingelser for at blive udpeget til de respektive poster.

Egedal Kommune har indstillet Mia Chrona Christiansen, Egedal kommune, som socialt sagkyndigt medlem og Mette Møller Wendrich, Egedal kommune, som suppleant.

Der er i vurderingerne taget hensyn til nævnets kønssammensætning, jf. ligestillingsloven og til størrelsen af de indstillende boligforeninger, hvor SØB og ØaB er de største.

Administrationen anbefaler, at udnævnelsen gælder indtil udgangen af 2025, hvorefter nye medlemmer skal udpeges.

Administrationen lægger op til en vederlagsmodel, hvor medlemmer og suppleanter, som ikke er ansat i Egedal kommune, modtager et vederlag på 1.000 kr. pr. afholdt nævnsmøde, de deltager i, med tillæg af kørselsgodtgørelse. Ud

fra den forventede sagsmængde, lægges der op til, at nævnet mødes hver 2 måned. Hvis mængden af sager forøges, kan det blive nødvendigt med hyppigere møder for ikke at oparbejde en større sagspukkel og overholde eventuelle tidsfrister for afgørelser.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Anbefalet.

Punkt 12: Arbejdet med udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde - orientering

22/2664

Beslutningstema

På baggrund af udvalgenes ønsker om information om arbejde med udviklingsplanen for Ølstykke Idrætsområde, orienteres om baggrund og status for arbejdet med udviklingsplanen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalgene har spurgt ind til dels hvad status er for det tidligere igangsatte arbejde med en udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde, dels hvilke ønsker der har været fremsat af brugerne i forbindelse med tidligere dialog om udvikling af området.

Baggrund for arbejdet med Udviklingsplanen:

Byrådet godkendte i februar 2021 en Udviklingsplan for Idræts-, Kultur- og Fritidsfaciliteter. Den indeholder en målsætning om at udvikle Egedal Kommunes idrætsområder til Mangfoldige Magneter.

I Udviklingsplan for Idræts-, Kultur- og Fritidsfaciliteter anbefales det, at idrætscentrene i Smørum, Stenløse og Ølstykke styrkes og udvikles som Mangfoldige Magneter. Dette for at øge fællesskabet og skabe mere sammenhæng i områderne. Ganløse betegnes i planen som en mini-magnet på grund af områdets mindre befolkningsmæssige opland.

Byrådet satte på den baggrund gang i arbejdet med en ny udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde, i august 2022.

Ølstykke blev sat i gang som det første område af flere årsager:

-Byrådet godkendte en helhedsplan for Ølstykke Stationsby, der peger på idrætsområdet som et udviklingsareal.

-De seneste års interesse for udbygning af faciliteter i Ølstykke Idrætsområde har synliggjort at en fortsat udvikling kræver en overordnet plan og ikke mindst et nyt plangrundlag.

I forbindelse med processen omkring de Mangfoldige Magneter og inddragelsesprocesser omkring lokalplan for Skyttehuset og Hal II, dialog omkring anlægsmidler og de helt generelle drøftelser om, hvor hele og dele af Ølstykke Idrætsområdes udvikling er vendt, har brugerne ønsket en bedre brug af områdets funktioner og indretning. De har særligt peget på forholdet mellem bygninger, udearealer, funktioner, trafikforhold, parkering og beplantning som områder, der skal ses på. Desuden er der brug for forbedringer omkring særligt parkeringsforholdene og muligheden for at bevæge sig sikkert omkring i området.

Vedlagt i bilag III er der et samlet indblik i de udviklingsbehov, områdets nuværende brugere ser. Der er tale om en opsummering af de foreløbige bidrag, der allerede er modtaget i forskellige anledninger.

Derudover er der særligt to aktuelle initiativer, der vil være med til at forme såvel forløb som indhold af udviklingsplanen:

Multiarena:

I efteråret 2022 har en Initiativgruppe taget kontakt til Egedal Kommune med henblik på at opføre en privat multiarena i Ølstykke Idrætsområde – umiddelbart på den nordlige del af Cirkuspladsen. Initiativgruppen er ved at konkretisere projektet fysisk, hvortil administrationen bidrager. Initiativgruppen er desuden ved at se på de økonomiske rammer for projektet, herunder den økonomiske model for finansiering. Det forventes, at Initiativgruppen snarest er parat til at bede Egedal kommune om enten en forkøbsret på et areal i Ølstykke Idrætsområde eller et "letter of intent", så de kan arbejde videre med sponsorer, funding, mm.

Budget 2024 – 25:

Med vedtagelsen af budget 2024-25 er der afsat midler til renovering af parkeringsanlæg ved Tennishallen og til at etablere nye tennisbaner i Ølstykke Idrætsområde.

De to projekter vil skulle tænkes ind i den overordnede samlede plan for området og kræver ny lokalplan.

Udviklingsplanens forventede indhold og planlagte proces:

Arbejdet med en udviklingsplan skal kvalificere de mange ønsker, ideer og ambitioner for området. Hensigten er at fastlægge en overordnet strategisk ramme, der derefter kan understøtte arbejdet med en ny lokalplan.

Udviklingsplanen forventes overordnet at beskrive udviklingen af områdets overordnede infrastruktur, bygningsmasse og grønne struktur samt et mere konkret ide-katalog med mulige delprojekter, der kan understøtte en fysisk udvikling af området. Det forventede indhold er beskrevet yderligere i vedlagte bilag I, og der er vedlagt et kort over området som bilag II.

Aktuelt er der fokus på tekniske analyser og screeninger for anden relevant planlægning i området, anden lovgivning der kan spille ind i arbejdet, vand, forsyning og natur. Der arbejdes også med en trafikanalyse af vejføring og parkeringsforhold, som udgør en ret grundlæggende udfordring i området.

Dialogen med Initiativgruppe og tennisklubben fortsætter sideløbende med udarbejdelse af udviklingsplanen, så en ny udviklingsplan kan muliggøre og indeholde projekterne.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har været en bred borgerdialog om udvikling af området. Den vil fortsætte, bl.a. med potentielle brugere af området, der indtil nu kun har været involveret i mindre grad, herunder brugerne af Græstedgård og Spejderengen.

De nuværende brugere af området, herunder også Initiativgruppen, bliver løbende inddraget i processen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Taget til efterretning.

Bilag

Notat udviklingsplan for Ølstykke fritidsområde forventet indhold

Kort over Ølstykke Fritidsområde med faciliteter

Notat opsamling på brugerinput til Ølstykke Idræts-/fritidsområde

Punkt 13: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Administration og formand orienterer udvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer udvalget.

- Borgermøder, høringer mm. siden sidst
- Klager, afgørelser mm. siden sidst
- Regeringsudspil om vedvarende energi på land:

Den 9. oktober offentliggjorde regeringen udspillet ”[Klimahandling – sammen om mere grøn energi fra sol og vind på land](#)”. Udspillet indeholder 12 initiativer, der skal bidrage til at indfri den nationale målsætning om at firedoble produktionen af vedvarende energi (VE) på land inden 2030.

Det mest markante initiativ er en statslig udpegning af energiparker, dvs. meget store arealer til opstilling af vindmøller, solceller mv. På baggrund af en screening bringer regeringen konkret 32 arealer i spil som mulige energiparker, hvor de nærmeste for Egedal Kommune ligger i Halsnæs og Hillerød Kommuner. De 32 arealer er nu sendt i [høring](#).

Et andet markant initiativ handler om at øge den økonomiske kompensation af naboer til VE-anlæg og de lokalsamfund, hvor anlæggene placeres. I dag eksisterer der fire ordninger med det formål at kompensere naboer og lokalsamfund. Regeringen lægger op til at fordoble gevinsterne via ordningerne Grøn Pulje og VE-bonus. Ifølge regeringen betyder det – ved en firedobling af elproduktionen fra VE på land – at gevinsterne blive forøget fra ca. 2 mia. kr. til ca. 4,5 mia. kr. Heraf vil ca. 1,2 mia. kr. gå til de nære naboer til vedvarende energianlæg via VE-bonus og ca. 3,3 mia. kr. til lokalsamfundene via Grøn Pulje

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-11-2023

Taget til efterretning.