

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 06-06-2023

Mødedato Tirsdag d. 06. juni 2023 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vedtagelse af forslag til masterplan for Landskabsbyen mhp. høring - beslutning.....	4
Lokalplan 071- område til erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke - endelig vedtagelse - beslu	9
Planlægning for Risbyvej 28, Ledøje (virksomheden Elverdal) - beslutning.....	11
Lukket: Salg af erhvervsgrund Kildedal Bakke - beslutning.....	14
Orienteringspunkter.....	15

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 06-06-2023

Godkendt.

Punkt 2: Vedtagelse af forslag til masterplan for Landskabsbyen mhp. høring - beslutning

23/3991

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets aftale med Industriens Pension og 2L Projektudvikling om udvikling af Landskabsbyen skal det besluttes, om forslag til masterplan for udvikling af Landskabsbyen og miljøvurdering heraf kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Industriens Pension, Vandkunsten og 2L præsenterer forslaget til Masterplan på udvalgsmødet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Det indstilles, at:

1. forslag til masterplan for Landskabsbyen og miljøvurdering kan godkendes mhp. offentlig høring i 8 uger,
2. udkast til aftalememorandum godkendes,
3. der afholdes borgermøde om masterplanen den 22. august 2023 på rådhuset og
4. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser inden udsendelse i høring.

Sagsfremstilling

I november 2021 godkendte Byrådet en aftale med Industriens Pension og 2L Projektudvikling om udvikling af Landskabsbyen. I aftalen forpligtede bygherren sig til at gennemføre en mindre arkitektkonkurrence, et såkaldt parallelopdrag. Konkurrencen blev afviklet i foråret 2022, hvor vinderen blev fundet af en dommerkomité med deltagelse af bl.a. Borgmesteren og tre byrådsmedlemmer. Tegnestuen Vandkunstens forslag vandt.

Masterplan, aftalememorandum og miljøvurdering

Siden har administrationen, Industriens Pension, ejendomsudvikleren 2L samt tegnestuen Vandkunsten arbejdet videre på et forslag til en masterplan for udvikling af hele Landskabsbyen. I den forbindelse er der bl.a. pga. ny viden og Planklagenævnsafgørelser om støj sket ændringer af projektet for at sikre, at projektet lever op til gældende krav vedr. støjbelastning af bl.a. boliger.

Sideløbende hermed har Byrådet i februar og marts 2023 haft en række drøftelser om kommunens fremtidige byudvikling, senest på byrådsseminaret i marts. Det resulterede i følgende ønsker til principper for og supplerende ændringer af Landskabsbyprojektet:

1. En uddybning af hvordan god bygningsmæssig kvalitet, et varieret arkitektonisk udtryk og et markant grønt islæt kan opnås.
2. At bygninger som hovedregel ikke er på mere end 3 etager, medmindre det, jf. pkt. 1, er begrundet i hensyn til at sikre et varieret arkitektonisk udtryk, herunder også at Stationsområdet og Landskabsbyen arkitektonisk ”taler sammen”.
3. Et større antal etplansboliger, som kan anvendes til seniorboliger.
4. En blanding af leje- og ejerboliger.
5. At bygherre skal arbejde for at sikre etablering og drift af en privat daginstitution i Landskabsbyen.
6. At bygherre faciliterer etablering af gårdlaug e. lign., der kan varetage opgaver i relation til brug af fællesarealer og faciliteter i de enkelte beboelsesklynger.
7. At bygherrer faciliterer etablering af og en lejerrepræsentation for Landskabsbyens lejere.

Disse ønsker er søgt indarbejdet i vedlagte forslag til masterplan, der fastlægger overordnede principper for udviklingen af Landskabsbyen (se bilag 1).

Endvidere er der, som supplement til masterplanen, udarbejdet et aftalememorandum vedrørende udviklingen af Landskabsbyen (se bilag 2). Et aftalememorandum er ikke juridisk bindende. Hensigten med det er at sikre en klar

forventningsafstemning mellem Egedal Kommune og bygherre (IP Egedal ApS) om, at bygherre arbejder for at imødekomme ovennævnte ønsker fra Byrådet.

Det fremgår bl.a. af aftalememorandummet, at Industriens Pension har til hensigt at udføre og bekoste en væsentlig del af Den Grønne Fletning. Det fremgår endvidere, at der sigtes efter etablering af minimum 118 1-plansboliger, svarende til 22 pct. af boligmassen. Endelig fremgår det, at minimum 25 pct. af boligerne i Landskabsbyen skal være ejerboliger.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af forslaget til masterplan (se bilag 3 og bilag 4).

Der skal tages stilling til, om forslaget til masterplan, aftalememorandum og miljøvurderingen af forslaget kan godkendes, og om masterplanen med miljøvurdering kan sendes i offentlig høring.

Ændringer fra parallelopdrag til forslag til masterplan

I arbejdet med masterplanen er der løbende sket en række tilpasninger af Landskabsbyprojektet, som følge af bl.a. støjkrav og ovennævnte ønsker fra Byrådet. Nedenstående tabel viser udvalgte ændringer fra det oprindelige projekt til det projekt, som er beskrevet i vedlagte udkast til masterplan:

	Oprindeligt forslag	Masterplan marts 2023	Ny masterplan april 2023
Bebyggelsespct.	60%	54%	50%
Bebygget areal	130.000 m ²	117.000 m ²	117.000 m ²
Antal boliger	Ca. 936	Ca. 600	Ca. 540
Gns. boligstørrelse	Ca. 80 m ²	Ca. 95 m ²	Ca. 95 m ²
Antal boliger	<ul style="list-style-type: none"> • 48% etageboliger, 449 stk. • 32% rækkehuse, 300 stk. • 20% 1-plansboliger, 187 stk. 	<ul style="list-style-type: none"> • 60% etageboliger (3-4 etg., 360 stk. • 37% rækkehuse i 2 plan, 222 stk. • 3% rækkehuse i 1 plan, 18 stk. 	<ul style="list-style-type: none"> • 6% boliger i 4 etg., 32 stk. • 38% boliger i 3 etg., 204 stk. • 34% rækkehuse i 2 plan, 186 stk. • 22% rækkehuse i 1 plan, 118 stk.
Seniorbofællesskab	-	-	4 fællesskaber, 20-30 enheder i hver
Fordeling af funktioner	<ul style="list-style-type: none"> • 80-90% til boliger • 5-10% til offentlige institutioner • 10-15% til erhverv 	<ul style="list-style-type: none"> • 80-90% til boliger • 5-10% til offentlige institutioner • 10-15% til erhverv 	<ul style="list-style-type: none"> • 90% boliger • 10 % institutioner, erhverv og kirke
Antal p-pladser	Under 1 pr. bolig	1 pr. bolig	1 pr. bolig
Vejforløb	Dam Holme gennemskærer bebyggelsen og deler den i 2 dele, en stor del med boliger og en lille med mobilitetshub,	Pga. af ny afgørelse fra Planklagenævnet vedr. støj føres Dam Holme uden om byen for at undgå høje støjvolde/skærme, der skjuler	Pga. af ny afgørelse fra Planklagenævnet vedr. støj føres Dam Holme uden om byen for at undgå høje støjvolde/skærme, der skjuler

	Oprindeligt forslag	Masterplan marts 2023	Ny masterplan april 2023
	daginstitution og erhverv.	bebyggelsen, reducerer mobiliteten for bløde trafikanter og reducerer trygheden på Dam Holme. Bebyggelsen trækkes lidt væk fra vejen.	bebyggelsen, reducerer mobiliteten for bløde trafikanter og reducerer trygheden på Dam Holme. Bebyggelsen trækkes lidt væk fra vejen.
Princip for placering af etageboliger	Primær fortætning langs Dam Holme og hovedadgangsvej.	Primær fortætning mod syd ved ankomsten til landskabsbyen samt langs hovedadgangsvej	Primær fortætning mod syd ved ankomsten til landskabsbyen samt langs hovedadgangsvej.

Centrale elementer i forslaget til masterplan
I det følgende beskrives centrale elementer i masterplanforslaget.

Boliger og daginstitution

Bebyggelsen består af landsbyklynger med i alt ca. 540 boliger. Hver klynge består af fire gårdbebyggelser i 1-3 etager, dog med enkelte bygninger i 4 etager mhp. sikre arkitektonisk variation, markering af centrale gadehjørner og sammenspil med byggeriet i Stationsområdet. Med 4-etages bygninger, menes bygninger med stueetage samt 1.-3.-sal.

Den maksimale bebyggelsesprocent er på 50%. Til sammenligning er bebyggelsesprocenten i Stationsområdet på 150%. Boligtyper og ejerformer blandes for at danne grundlag for en mangfoldig bydel. Gårdrum og torve indrettes, så de bliver grundlaget for fællesskab mellem bydelens beboere.

Ud over boliger reserveres der plads til en daginstitution. Ved Dam Holme udlægges der også et areal til en bygning til kirkelige formål, som placeres højt i landskabet.

Mobilitet – cykler, biler og stisystemer

For mange af de kommende beboere vil bilen være en forudsætning i hverdagen. Vejen Dam Holme forlænges fra Stationsområdet til Ring Nord ved Sperrestrupvej. Bygaden sluttes til Dam Holme i et lysreguleret kryds og bliver den interne fordelingsvej i Landskabsbyen. Fra Bygaden fører smalle boligstræder ind til torvene i hver klynge og videre til den enkelte gårdbebyggelse. Torve og gårdrum fyldes ikke op med biler, men skal fungere som fælles opholdssteder. Der afsættes én parkeringsplads per bolig, hvoraf nogle placeres i gårdrum og på torve tæt på boliger, andre langs boligstræderne og Bygaden.

Nærheden til stationen og cykelstier giver gode forudsætninger for at gøre det nemt at vælge klimavenlige transportformer i Landskabsbyen. Der etableres fortove og cykelstier på begge sider af Bygaden og den del af Dam Holme, der ligger syd for krydset med Bygaden. Nord for krydset anlægges en fællessti for cyklister og gående på østsiden af Dam Holme. Omkring Landskabsbyen anlægges et net af stier, som slutter ved Amaliestien omkring Stationsområdet.

For at gøre det attraktivt at bruge andre transportmidler end bil, dele transportmidler og skifte fra det ene transportmiddel til det andet, lægges der op til at etablere et såkaldt mobilitetshub i den sydligste del af Landskabsbyen. Det kan huse transportmidler, f.eks. dele-biler, dele-ladcykler, dele-trailere, et cykelværksted mv.

Grønne strukturer

Landskabsbyen vil ligge i Den Grønne Fletning – et grønt areal med forskellig karakter og bevoksning samt rekreative funktioner. Den Grønne Fletning vil binde hele Egedal By sammen. I Den Grønne Fletning omdannes marker til skovplantninger, bakker og enge, så der skabes et landskab med forskellige rekreative muligheder. Det kan f.eks. være et udsigtspunkt, en shelterplads, boardwalks og naturlegepladser.

Der er ikke regnet på anlægsprisen for de tiltag i Den Grønne Fletning, som masterplanen indeholder. Tidligere prisoverslag, udarbejdet i 2022, viser at anlæg af stier, etablering af beplantning og aktivitetspunkter på det kommende

kommunalt ejede areal, med en karakter meget lig den i masterplanen, anslås til en værdi mellem 15 og 18 millioner kroner.

Landskabet trækkes ind i Landskabsbyen og medvirker til at skabe variation i bydelens bebyggelser på tværs af bygaden. De naturlige strømningsveje for regnvandet danner en blå korridor, og hvor den krydser Bygaden opføres et aktivitetshus for alle beboere i Landskabsbyen. En grønne korridor danner en landskabelig forbindelse gennem landskabsbyen, som adskiller landskabsbyens nordlige og sydlige del. Herfra har man et kig ud i det omkringliggende ådalslandskab.

Mod Stenløse Å bevares skovplantninger, engarealer og vandhuller. Der kan udlægges stier, som giver adgang til naturområdet omkring Stenløse Å, i det omfang, det kan ske, uden at det skader den beskyttede natur.

Miljøvurdering

Som nævnt er der udarbejdet en [miljøvurdering af forslag til masterplan for landskabsbyen](#), der er lagt på kommunens hjemmeside. Hovedparten af miljøfaktorerne for masterplanen vurderes at medføre en mindre til moderat påvirkning af miljøet.

For nogle af miljøfaktorerne anbefales foranstaltninger, som kan fremme planens positive påvirkning af miljøet. Masterplanen er vurderet at medføre en væsentlig påvirkning af miljøet for hhv. trafiksikkerhed og støj, og beskriver forskellige afværgetiltag.

Udviklingen af Landskabsbyen vil øge trafikmængden omkring Egedal By. For at mindske risikoen for uheld samt forbedre fremkommeligheden, skal der f.eks. etableres separate stisystemer og sikre krydsninger til cykler og gående, samt regulering af trafiksignaler og justeringer af vejenes udformning.

Daginstitutionen tæt ved Dam Holme vil være støjbelastet. Som afværgeforanstaltning skal der enten etableres en støjskærm eller afstanden til vejen skal øges.

Masterplan, kommuneplantillæg og lokalplaner

Masterplanen og aftalememorandum er ikke retligt bindende. Præcise og retligt bindende bestemmelser om Landskabsbyen udvikling, fx om bebyggelsesprocent, bygningshøjder, variation i bebyggelsen, materialer, farver mm. skal fastsættes i et tillæg til kommuneplanen og nye lokalplaner. Arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan igangsættes når masterplanen er endeligt godkendt af Byrådet

Den videre proces

Den videre proces for arbejdet foreslås tilrettelagt efter følgende, foreløbige tidsplan:

- Juni 2023 – Politisk godkendelse af forslag til masterplan, inkl. aftalememorandum og miljøvurdering.
- Juli-august 2023 – Offentlig høring af forslag til masterplan og miljøvurdering.
- November 2023 – Endelig politisk godkendelse af masterplan, inkl. aftalememorandum og miljøvurdering, og igangsættelse af arbejde med kommuneplantillæg, rammelokalplan og lokalplan.
- Februar-april 2024 – Forslag til tillæg til kommuneplan, rammelokalplan for hele Landskabsbyen og lokalplan for første to etaper forventes politisk behandlet og offentliggjort.
- Sommer 2024 – Endelig politisk behandling af planforslag.

Konsekvenser for budgettet

Masterplanen er ikke bindende planlægning og har derfor ingen umiddelbare budgetmæssige konsekvenser. En udvikling af Landskabsbyen vil øge boligudbuddet i kommunen, hvilket vil have afledte økonomiske konsekvenser for kommunens skatteindtægter og driftsudgifter.

Befolkningsprognosen, som blev godkendt i marts 2023, bygger på en forventet udvikling af Landskabsbyen, som indebærer en gradvis tilvækst i indbyggertallet fra 2027 frem imod 2035, hvor den samlede effekt af Landskabsbyen forventes at udgøre 882 borgere. Heraf vil over 500 af borgerne være i den erhvervsaktive alder. Godt 100 vil være børn i daginstitutionsalderen, og ligeledes godt 100 vil være i skolealderen. Omkring 200 forventes at være i aldersklassen 64+. Denne tilvækst indgår i de aktuelle børne- og elevprognoser.

Landskabsbyen påvirker således kapacitetsbehovet i stigende omfang frem imod 2035 og vil herudover påvirke såvel kommunens indtægtsside som udgiftsside. Det bemærkes, at befolkningsprognosen er udarbejdet med afsæt i et projektforslag for Landskabsbyen fra december 2022.

Der er sidenhen foretaget ændringer af projektet, herunder en reduktion i antallet af boliger og en forøgelse i antallet af etplansboliger, som især er målrettet borgere fra 55 år og opefter. Det forventes samlet at føre til en mindre reduktion af den ovenfor beskrevne befolkningseffekt. Endvidere forventes det at medføre en mindre stigning i andelen af +55-årige.

Med indgåelsen af aftalen om udvikling af Landskabsbyen tilbage i 2021 har Byrådet forpligtet sig til at fremlægge et forslag til lokalplan. Til gengæld er Industrien Pension og 2L Projektudvikling forpligtet til at anlægge Dam Holme-forlængelsen, som foreløbig anslås at koste 25-30 mio. kr. Såfremt Byrådet ikke godkender lokalplanen, vil Industriens Pension og 2L Projektudvikling ikke længere være forpligtet på at anlægge Dam Holm-forlængelsen.

Der er ikke afsat midler på kommunens budget til udgifter til anlæg af Den Grønne Fletning. Industriens Pension har, jf. pkt. 1 i vedlagte aftalememorandum, oplyst, at den har til hensigt at udføre og bekoste anlæg i en del af den Grønne Fletning, sådan at området efterfølgende fremstår som fastlagt i masterplanen.

Borgerdialog

De tre arkitektforslag til Landskabsbyen blev fremlagt på et borgermøde og en efterfølgende udstilling på Rådhuset i maj 2022. Her blev der lagt postkort frem, som borgere kunne skrive og poste bemærkninger på. Bemærkningerne er indarbejdet i masterplanen.

Masterplanen med miljøvurdering forventes at blive sendt i høring i 8 uger fra den 5. juli til 30. august.

Det foreslås at afholde borgermøde om forslaget til masterplan den 22. august 2023

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-06-2023

Der blev stemt om indstillingens punkt 1.

For stemte Charlotte Haagendrup (C), Christine Søbjerg (C), Ulrik John Nielsen (L) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 4 stemmer.

Bo Brøndum Pedersen (A) undlod at stemme.

Punkt 1 – anbefalet.

Der blev stemt om indstillingens punkt 2.

For stemte Charlotte Haagendrup (C), Christine Søbjerg (C), Ulrik John Nielsen (L) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 4 stemmer.

Bo Brøndum Pedersen (A) undlod at stemme.

Punkt 2 – anbefalet.

Punkt 3 – anbefalet.

Punkt 4 – anbefalet.

Bilag

Udkast til aftalememorandum 08.05.2023

Forslag til masterplan for Landskabsbyen juni 2023

Punkt 3: Lokalplan 071- område til erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke - endelig vedtagelse - beslutning

23/2030

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 071 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan-og byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 071 vedtages endeligt med de nedenfor anførte ændringer.
2. Lokalplan 071 bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom mhp. ikrafttrædelse primo juli 2023.
3. Sammen med lokalplanen offentliggøres også miljørapporten i sin helhed, et tillæg til miljørapporten samt en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen.
4. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde i januar 2023. Planforslaget og den tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i februar til april. Der er kommet 90 høringssvar fra 44 individuelle afsendere samt en underskriftsindsamling med 770 underskrifter med tilhørende bemærkninger.

Høringssvar

Hvidbog med administrationens temaopdelte oversigt over høringssvarene, administrationens bemærkninger og anbefalinger samt kopi af høringssvar er vedlagt som hhv. bilag 1 og 2. Høringssvarene omhandler navnlig følgende:

- Der ønskes ikke en gennemgående vej fra Kongeåsen til Kongebakken. Dette begrundes især med bekymringer for øget støj og mindre trafiksikkerhed.
- Såfremt den gennemgående vej alligevel etableres, bør såvel den nye vejstrækning som den eksisterende del af Kongeåsen forsynes med foranstaltninger, der reducerer hastighed og støj og samtidig sikrer stiftforbindelser- og krydsninger.
- De rekreative områder, naturen og roen ønskes fastholdt.
- Kong Svends Høj skal sikres og fortidsmindebeskyttelsen skal respekteres.
- Regnvandshåndteringen burde være beskrevet bedre i lokalplanen. Løsningerne, som er angivet i lokalplanen og det tilhørende spildevandsplantillæg er mangelfulde, og der bør være større fokus på åbne, rekreative løsninger samt sikring mod forurening og oversvømmelse.
- Miljøvurderingen er misvisende hvad angår trafik-og støjberegninger, påvirkning af natur samt visuel påvirkning.

Forslag til ændringer af lokalplanen på baggrund af høringssvar

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justering af lokalplan 071:

- I Lokalplanens §8.1 tilføjes et vejsnit og det tydeliggøres, at vejen i hovedsagen udformes med to kørebaner men med mulighed for udvidelse med svingbaner eller midterheller visse steder.

Ændringen giver ikke behov for supplerende høring. Det reviderede planforslag er vedlagt som bilag 3.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af en gennemgående vej fra Kongebakken til Kongeåsen. I lyset af de mange høringssvar om vejen vil administrationen fremlægge forslag til udformning af vejen for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget og Byrådet, som i juni kan træffe en principbeslutning om, hvordan det sikres, at trafikken på vejen begrænses. Efter sommeren vil udvalget træffe beslutning om den konkrete vejudformning.

Tillæg til miljøvurderingen samt sammenfattende redegørelse

Sammen med lokalplanforslaget blev der offentliggjort en miljørapport, som omhandlede lokalplanens mulige påvirkning af befolkning, menneskers sundhed, landskab og kulturmiljø (bilag 4).

Efterfølgende er der udarbejdet et tillæg til miljørapporten, der indeholder en uddybende vurdering af lokalplanens påvirkning af menneskers sundhed som følge af trafikstøj (bilag 5). Tillægget er udarbejdet, fordi miljørapportens kapitel om menneskers sundhed, som anført i afsnit 8.1 i miljørapporten, blev vurderet på et utilstrækkeligt vidensgrundlag, da der ikke var mulighed for at udarbejde støjberegninger. Efterfølgende er der derfor udarbejdet støjberegninger for området, som, suppleret med den tidligere tilgængelige viden, danner grundlaget for en uddybende vurdering.

Tillægget ændrer ikke ved miljørapportens samlede vurdering af, at en realisering af lokalplan ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. På den baggrund er der ikke anbefalet afværgeforanstaltninger eller tilhørende overvågningsprogram.

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen, der opsummerer, hvordan miljøhensyn er varetaget i den endelige plan (bilag 6). Den sammenfattende redegørelse offentliggøres sammen med den endeligt vedtagne plan. Idet der er udarbejdet et tillæg til miljørapporten, offentliggøres også hele miljørapporten med tillæg sammen med den endeligt vedtagne plan. Klagefristen for både lokalplanen og miljørapporten vil være 4 uger efter offentliggørelsen.

Konsekvenser for budgettet

Ingen.

Borgerdialog

Der har været afholdt borgermøde den 21. marts 2023.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-06-2023

1.-4. anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Hvidbog

bilag 2 samlede høringssvar

Bilag 3 - Revideret lokalplanforslag

bilag 4 miljørapport

bilag 5 Tillæg til miljøvurdering for Kildedal Bakke

bilag 6 Sammenfattende redegørelse

Punkt 4: Planlægning for Risbyvej 28, Ledøje (virksomheden Elverdal) - beslutning

23/4110

Beslutningstema

På baggrund af anmodning om etablering af lagerbygning på et erhvervsareal på Risbyvej 28 i Ledøje skal udvalget beslutte, om der skal udarbejdes planlægning, der kan muliggøre en sådan udvidelse.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at udvalget godkender, at der kan udarbejdes et kommuneplantillæg og en landzonelokalplan mhp. at muliggøre etablering af nye erhvervsbygninger på et erhvervsareal på Risbyvej 28 i Ledøje
2. at naboejendommen (Risbyvej 24) tilbydes mulighed for at blive inkluderet i planlægningen
3. at arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan indgår i den generelle prioritering af lokalplaner, der forelægges udvalget på nærværende møde.

Sagsfremstilling

Virksomheden Elverdal, som har til huse i landzone på en erhvervs ejendom på Risbyvej 28 i Ledøje, ønsker at etablere en lagerbygning. Der ønskes ikke yderligere aktivitet på ejendommen, men udelukkende indendørs lagerkapacitet til det nuværende udendørs oplag af virksomhedens produkter.

Administrationen indstiller, at der gives mulighed for etablering af nye erhvervsbygninger på ejendommen. Dette skyldes hensynet til en virksomhed, der har et konkret behov for oplag, i en årrække har været etableret på adressen, har et større antal beskæftigede og har bidraget til at rydde op på ejendommen, samt at brugen af ejendommen passer ind i området.

Kommunen har i 2017 i forbindelse med fingerplanen taget stilling til, at der skal være mulighed for erhvervsudvikling af ejendommen.

Baggrund om ejendommen og virksomheden Elverdal

Elverdal overtog ejendommen i 2015 og havde i oktober 2022 56 ansatte (45 årsværk). Virksomheden forhandler, producerer og opsætter legepladser, motionsanlæg, udemøbler mv. På Risbyvej 28 har virksomheden hovedkontor, showroom, produktion samt lager. Ejendommens udendørsarealer anvendes i dag som materiel- og logistikplads, og det er dette oplag, som virksomheden ønsker at afskærme mod vind og vejr ved at udvide lagerkapaciteten. Ejendommen er en ikke-landbrugsnoteret ejendom på 7.430 m². På ejendommen er i dag opført 2 bygninger:

- Lagerbygning og kontor på 1.029 m² opført i 1986 og tilbygget efter landzonetilladelse meddelt 03.05.2016.
- Lagerhal på 475 m², samt overdækket areal på 300 m², opført i 2015 efter landzonetilladelse meddelt 12.02.2014.

På ejendommen har der tidligere ligget en gård og Ledøje Mølle (nedrevet), og der har siden 1960 været pladskrævende erhverv på ejendommen.

Ønsker om lagerhal

Virksomheden ønsker en ny lagerhal på op til ca. 20x60 meter (1.200 m²) og med en bygningshøjde på op til 6 meter placeret mod det sydlige skel på ejendommen. Det modtagne forslag er på skitseplan (se vedlagte situationsplan).

Handlemuligheder

Som hovedregel skal erhvervsvirksomheder placeres i byzone. Administrationen vurderer, at det ikke er muligt at overføre arealet til byzone. Hvis erhvervsaktiviteterne på ejendommen skal udvides, vil det således kræve at der enten meddeles:

1. En landzonetilladelse eller
2. en såkaldt landzonelokalplan ledsaget af et kommuneplantillæg.

Landzonetilladelse

Meddelelse af landzonetilladelser er i nogen udstrækning baseret på skøn. Det er administrationens vurdering, at meddelelse af landzonetilladelse i den konkrete sag ikke vil være i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser og nævnets praksis.

Ifølge landzonevejledningen bør der således kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer som er afgrænset i kommuneplanen eller omdannelseslandsbyer, meddeles landzonetilladelse til opførelse af erhvervsvirksomheder i landzone, idet erhvervsbyggeri som hovedregel bør placeres i byzone.

Egedal Kommunes praksis i forhold til landzonetilladelse til erhverv følger Planklagenævnet praksis og er restriktiv. Der er således ikke praksis for at give landzonetilladelse til erhvervsbyggeri af det omfang, der ansøges om. I enkelte tilfælde har kommunen givet landzonetilladelse til virksomheder, der i særlig grad har tilknytning til jordbrugserhvervet, eller til forhold af beskeden karakter, fx et mindre produktionskøkken til en enkeltmandsvirksomhed.

Landzonalokalplan ledsaget af et kommuneplantillæg

Landzonalokalplaner kan i visse, særlige tilfælde udarbejdes for at sikre etablerede virksomheders udviklingsmuligheder i landzone.

I Egedal Kommune findes kun enkelte ældre landzonalokalplaner for erhverv. Der er således ikke nyere praksis for at udarbejde landzonalokalplaner til erhverv til Egedal Kommune, da erhverv som hovedregel planlægges i byzone.

Hvis det besluttes, at det ansøgte skal imødekommes, og der skal udarbejdes en landzonalokalplan ledsaget af et kommuneplantillæg, vil arbejdet skulle prioriteres i forhold til de øvrige lokalplaner. Det vil ske i den reviderede sag om prioritering af lokalplaner, der forventes behandlet på augustmødet.

Administrationens vurdering

I den konkrete sag vurderer administrationen, at det ansøgte kan imødekommes med en landzonalokalplan ledsaget af et kommuneplantillæg, ud fra følgende forhold:

- At der historisk har været erhverv på ejendommen (mølle), og at der siden 1960 har været pladskrævende erhverv på ejendommen.
- At ejendommen kun omfatter et mindre areal, og at der med en landzonalokalplan alene vil skabes muligheder for den ovenfor skitserede udvidelse. En landzonalokalplan vil ikke skabe mulighed for yderligere udvidelser.
- At der som følge af ejendommens placering og karakteren af det omkringliggende landskab ikke vurderes at være en væsentlig landskabelig påvirkning af de udvidelsesmuligheder, som en landzonalokalplan vil give.
- At ejendommen og naboejendommen (Risbyvej 24) i forbindelse med revision af Fingerplanen i 2017 blev taget ud af fingerplanens ”ydre grøn kile”. Det skete efter ønske fra Egedal Kommune og med henblik på at kunne muliggøre planlægning for erhvervsudvikling på ejendommene. I ”grøn kile” må der ikke lokalplanlægges til erhvervsformål.
- At der med en lokalplan vil kunne ske en reduktion af udendørs oplag på ejendommen.
- Hensynet til en virksomhed, der har et konkret behov for oplag, i en årrække har været etableret på adressen, har et større antal beskæftigede og har bidraget til at rydde op på ejendommen.

Det ønskede projekt er fremsendt på skitse-niveau hvorfor der må tages forbehold for, at der kan være forhold som kan gøre, at projektet må reduceres i en planproces, herunder forhold om regnvandshåndtering, brand, parkering, fastlæggelse af skel mv.

Præcedens

Hvis udvalget beslutter, at ansøgningen skal imødekommes med enten en landzonetilladelse eller en landzonalokalplan, vil andre etablerede virksomheder i landzone evt. rejse ønske om, at der ligeledes skal planlægges for at imødekomme deres behov. Hensynet til at sikre udvidelsesmuligheder for den pågældende virksomhed skal således afvejes med hensynet til den præcedensskabende virkning.

Konsekvenser for budgettet

Projektet har ingen konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Der vil skulle gennemføres offentlig høring mv. ifm. planprocessen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-06-2023

Godkendt.

Bilag

Skitseforslag Elverdøl.pdf

Punkt 5: Lukket: Salg af erhvervsgrund Kildedal Bakke - beslutning

23/4604

Punkt 6: 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.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-06-2023

Taget til efterretning.