

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 22-11-2022

Mødedato Tirsdag d. 22. november 2022 kl. 16:00

Mødested Møderum M1.14

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Jana Eger Schrøder, Ole B. Hovøre, Mette
Mylin, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ølstykke Idrætsanlæg - mulighed for private anlæg - drøftelse.....	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Mødet ledes af borgmesteren.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Sagsfremstilling

Borgmesteren har indkaldt Plan- og Byudviklingsudvalget og Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til en samlet drøftelse af denne sag som er af fælles interesse.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 22-11-2022

Godkendt.

Punkt 2: Ølstykke Idrætsanlæg - mulighed for private anlæg - drøftelse

22/2664

Beslutningstema

Udvalgene skal drøfte, om og hvordan der skal arbejdes videre med det indkomne forslag til en ny arena i Ølstykke Idrætsområde, herunder afklaring af de fremtidige ejerforhold og planlægningsprocessen.

Kompetence til afgørelse

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

Indstilling

Administrationen indstiller, at det drøftes om:

1. Administrationen fortsat skal udarbejde en udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde efterfulgt af en lokalplan.
2. Administrationen skal arbejde for, at private køber grunden, opfører og driver en arena eller lign. ud fra samme vilkår, som andre privatejede haller.

Sagsfremstilling

En analyse af kultur- og fritidsfaciliteter udarbejdet af ekstern rådgiver Keingart i 2020 viser, at Ølstykke Idrætsområdes primære udfordring er en spredt placering af faciliteter, som gør, at brugerne ikke oplever et sammenhængende idrætsområde. Faciliteterne fremstår desuden lukkede og inviterer ikke indenfor til aktivitet og liv.

Lokalplan 10 for området fra 1978 er blevet suppleret med to tillæg for hhv. Ny Ølstykke Hal og skyttehuset, men de løser ikke de grundlæggende udfordringer i om-rådet.

I 2021 vedtog Byrådet en udviklingsplan for idræts-, kultur og fritidsaktiviteter, som udpeger fire Mangfoldige Magneter i Egedal kommune, bl.a. Ølstykke Idrætsområde.

I forlængelse heraf besluttede Byrådet den 31. august 2022 at igangsætte en udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde, som udfolder mulighederne for at udvikle området til at blive en mangfoldig magnet.

En ny udviklingsplan for området kan understøtte udviklingen af et mere velfungerende område og involvere brugere, naboer og borgere i planlægningen og i afdækningen af områdets samlede udviklingsbehov og –muligheder for at sikre fremtidige aktiviteter. Udviklingsplanen kan for eksempel fokusere på indendørs faciliteter, bedre brug af resterende arealer, nye stier, nye mødesteder samt faciliteter til organiseret sport, friluftsliv og mulighed for rekreation.

Normalt vil udarbejdelse af en udviklingsplan af denne type tage et år. Derefter udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, som forventes at kunne være færdig i 4. kvartal 2024. Normalt vil udbudsprocessen igangsættes efter lokalplanens vedtagelse, så en potentiel ny arena tidligst kan blive opført fra 2. kvartal 2025 med denne proces.

I september 2022 præsenterede en initiativgruppe bestående af Martin Jørgensen, formand Ølstykke Tennis- & Padelklub, Helle Rasmussen, formand HØJ Elitehåndbold, Jakob Dietzer-Fog, Formand ØFC, Tanja Becker Gaardlykke, formand Ølstykke Gymnastikforening samt Claus Ketterle, Indehaver Coolsport og HEAD i Danmark ideen om at etablere en arena med plads til op til 2.000 siddende gæster i området, jf. bilag 1.

Gruppen vil søge ekstern økonomisk støtte til projektet, men forudsætter, at Egedal Kommune er parat til at stille et areal til rådighed for byggeriet.

Det fremgår af Fingerplanens §11 stk. 2, at kommuneplanlægningen skal sikre, at byfunktioner som på grund af bl.a. besøgsmonstre har en intensiv karakter herunder multianvendelige anlæg til fritidsformål, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder (600 meter fra stationen).

Det fremgår desuden af Fingerplan 2019 at placering af intensive byfunktioner, selv indenfor 1.200 m fra stationen, vil kræve særlige tiltag for at sikre gode forbindelser med offentlig transport.

Området ligger omkring 1400 meter fra stationen og er dermed ikke indenfor det stationsnære område. Administrationen er i dialog med Bolig- og Planstyrelsen som har tilkendegivet, at styrelsen må forventes at gøre indsigelse over for arenaens placering. Administrationen er i dialog med styrelsen for at undersøge, om staten kan acceptere et tilpasset projekt.



Kort 1. Ølstykke Idrætsområde er markeret med grøn stiplede linje, mens de blå cirkler rundt om stationen viser afstanden til stationen. Den yderste cirkel markerer en afstand på 1.200 meter fra stationen.

Etablering af en ny arena i området ville ellers være i tråd med ambitionerne om at udvikle Ølstykke Idrætsområde til en mangfoldig magnet. En arena kan samtidig understøtte lokalområdets ønske om udvidet idrætskapacitet, et socialt og inkluderende mødested og cafemiljø til både områdets daglige brugere og Ølstykkens øvrige borgere samt nye inspirerende udendørsmiljøer, der kan binde hele områdets mange fritliggende bygninger sammen til et samlet fritids-campus og invitere til udendørs aktivitetsformer for foreninger såvel som mere uorganiserede brugergrupper.

Henvendelsen fra initiativgruppen giver anledning til flg. overvejelser:

1. Fysisk planlægning

Det skal overvejes, om administrationen skal forsøge at udfordre Bolig- og planstyrelsens foreløbige udmelding om, at en hal med ca. 2.000 tilskuere ikke kan placeres på arealet, alternativt hvordan projektet kan tilpasses, så Bolig- og planstyrelsen ikke gør indsigelse mod projektet.

Administrationen kan alternativt se på andre mulige placeringer af en hal med tilskuere i Egedal kommune.

Det skal drøftes, om administrationen skal arbejde videre med en udviklingsplan for området, eller om der først og fremmest skal arbejdes for at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for at etablere en ny arena i området.

2. Finansiering

Udvalget skal drøfte, om grunden skal udbydes og sælges på markedsvilkår, eller om kommunen skal undersøge om den har mulighed for, at give et tilskud til formålet, og dermed sælge grunden til under markedspris.

Det er i denne sammenhæng vigtigt at holde sig for øje, at Egedal Kommune ikke efterfølgende vil kunne leje sig ind i arenaen uden at foretage deponering og indhente forudgående tilladelse fra indenrigsministeriet, da lejen vil blive betragtet som en sale and lease back.

Administrationen vil på baggrund af udvalgenes drøftelse udarbejde en sag til Byrådets beslutning om den fysiske planlægning for området.

Konsekvenser for budgettet

Byrådet har i 2022 frigivet og disponeret 200.000 kr. til udarbejdelse af helhedsplanen. Forvaltningen forventer ikke, at kommunen skal støtte opførelse af en evt. arena finansielt. Evt. indtægt til salg af grunden vil give en salgsindtægt til kommunen.

Borgerdialog

Der har været en bred involvering af foreninger fra i relation til udarbejdelsen af udviklingsplanen for kultur- og fritidsfaciliteter. I relation til udarbejdelse af lokalplanstillægget, der muliggør opførelsen af hal 2 i området, blev der

desuden afholdt en borger- og brugerdialogs event i området men henblik på at indsamle input til den videre udvikling af området. Der planlægges derudover med supplerende borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelse af en udviklingsplan for området og en eventuelt kommende lokalplan for en arena i området.

Beslutning i Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget den 22-11-2022

Drøftet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 22-11-2022

Drøftet.

Bilag

Initiativgruppens Oplæg om Egedal Multiarena

Initiativgruppens Præsentation af 8. september til KFEU

Initiativgruppens ide til placering af Egedal Arena