

REFERAT Planudvalget d. 27-11-2018

Mødedato Tirsdag d. 27. november 2018 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

Mødedeltagere Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John Nielsen
(Afbud), Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Lars
Østergaard, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Principper for strukturplan for campusområdet i Egedal By - beslutning.....	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Mødet ledes af borgmesteren

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes

Sagsfremstilling

Borgmesteren har indkaldt Planudvalget og Social og Sundhedsudvalget til en samlet drøftelse af denne sag som er af fælles interesse.

Beslutning i Planudvalget den 27-11-2018

Godkendt

Punkt 2: Principper for strukturplan for campusområdet i Egedal By - beslutning

18/16403

Beslutningstema

På baggrund af beslutning i Byrådet den 29. august 2018 om at etablere nye plejeboliger i campusområdet i Egedal By, er der iværksat et planarbejde. Det skal på mødet besluttes, om de overordnede principper i strukturplanen, og forslag til placering af plejeboligerne, kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der arbejdes videre på baggrund af nedenstående principper for strukturplanen:

- a. Anvendelsen af området bliver til blandet by med mulighed for boliger, kontor- og serviceerhverv samt institutioner.
- b. Bebyggelsen placeres med udgangspunkt i landskabet og med en tæthed, så der skabes mange grønne byrum.
- c. De nye plejeboliger, opført i minimum to etager, placeres som vist på bilaget.
- d. Veje placeres med mindst optag af areal og i ydrekanterne af området, så der sikres mange grønne byrum.
- e. Stistrukturen forbinder området med eksisterende by og forbinder Byparken med de grønne friarealer.
- f. Større gennemgående grønne byrum skaber mulighed for fælles rekreative aktiviteter.
- g. Parkering løses i en kombination af parkeringshus og parkering på terræn.
- h. Parkeringshuse placeres på de støjbelastede arealer og virker sammen med landskabsvold mod Frederikssundvej som støjafskærmning.
- i. Håndtering af vand sker ved kombination af nedsivning, ved at etablere regnvandsbede samt ved at sikre afledning til søen i området syd for Dam Holme.

2. Der indarbejdes udbygningsmulighed af plejeboligerne.

Sagsfremstilling

På grund af behov for flere ældreboliger i 2022 besluttede Byrådet på møde den 29. august 2018, at der skal bygges et nyt plejecenter med 78 boliger. Det blev også besluttet, at boligerne skal placeres i campusområdet i Egedal By ud fra krav om nærhed til offentlig transport og indkøbsmuligheder, samt at det i campusområdet er muligt at bygge plejecentret inden for den fastlagte tidsplan.

Det er dog nødvendigt, at der udarbejdes et nyt plangrundlag, da eksisterende rammelokalplan 20 ikke giver mulighed for at bygge plejeboliger. Der udarbejdes først en strukturplan for at skabe sammenhæng i hele campusområdet og for at binde området sammen med den eksisterende by i Maglevad og til stationsområdet. Strukturplanen fastsætter de overordnede principper for henholdsvis placering af bebyggelsen, herunder anvendelse og bebyggelsesprocent, vej-, sti- og parkeringsløsninger, håndtering af vand og de grønne forbindelser.

Et udkast til strukturplan er vedlagt som bilag, og administrationen vil på mødet præsentere planen. Den endelige strukturplan skal godkendes af Planudvalget på mødet i januar 2019, inden der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan.

Anvendelsen af området forslås planlagt til et blandet byområde med mulighed for at etablere boliger, kontor- og serviceerhverv samt institutioner. Bebyggelsesstrukturen er tæt og byggeriet varierer fra minimum 2 etager til maksimum 6 etager. Bebyggelsesprocenten for det samlede område er ca. 100 %.

Strukturplanen er udarbejdet med udgangspunkt i landskabet og de forskellige bebyggelser er placeret i større sammenhængende felter som henholdsvis punkthuse ved *Søvangen* og klyngehuse på *Skovhøjen*, som vist på bilaget. Mod Dam Holme ligger bebyggelsen helt ud langs begge sider af Dam Holme. Alle bebyggelserne har grønne fællesarealer og danner samlet også de større grønne byrum, som strækker sig fra *Byparken* op af *Skovstien* og videre til Gymnasievej samt fra Byparken over *Mosestien*, som vist på bilaget. Hermed er princippet fra den oprindelige masterplan for Egedal By, om en grøn fletning som skulle trække landskabet ind i byen og skabe adgang til grønne friarealer for alle bebyggelser, videreført i strukturplanen. Stier skaber forbindelse til eksisterende by og til de grønne byrum. Nord for Dam Holme er der desuden indarbejdet klyngehuse i *Ellemosen*, som vist på bilaget.

Der findes endnu ikke en løsning af håndtering af regnvand for bebyggelsen nord for Dam Holme. Idet området er forurenet, må der ikke ske nedsivning i området, og regnvandsbassiner eller søer skal etableres med fast membran. Udbygningen af dette område er afhængig af etableringen af et større vådområde øst for Egedal By i forbindelse med projektet om omlægning af Stenløse Å. Syd for Dam Holme skal der ske nedsivning på egen grund suppleret med regnvandsbede og afledning af vand til søen.

Vejene er placeret med mindst mulig optag af areal og i områdets yderste kant, så der sikres grønne friarealer mellem bebyggelsen. Parkering løses i en kombination af parkeringshuse og parkering på terræn. Parkeringshusene placeres på de støjbelastede arealer langs Frederikssundsvej og S-toget samt op til erhvervsområdet ved Knud Bros Alle. For at mindske støjbelastningen forslås det at etablere en vold langs Frederikssundsvej.

Det forslås, at plejeboligerne placeres centralt i området, og syd for Dam Holme, som vist på bilaget. Placeringer er valgt, da plejecentret bringer liv til den ny bydel, med til- og frakørsel i forbindelse med driften samt besøg af pårørende og personale, som møder ind på arbejde. Desuden er de behov om adgang til rekreative udearealer og nem vejadgang sikret med placeringen ud til Dam Holme og med udsigt mod *Byparken* og *Skovstien*. Der er samtidigt plads til at etablere aflukket udeareal i tilknytning til plejeboligerne.

For at sikre en langsigtet planlægning forslås det, at der reserveres areal til udvidelsesmuligheder i tilknytning til plejeboligerne. Arealudvidelsen er udregnet efter, at der er plads til 100 boliger i alt, men kan anvendes til andre fremtidige behov til plejeboligerne.

Beslutning i Social- og Sundhedsudvalget den 27-11-2018

Plejecentret etableres i overensstemmelse med den kommende strukturplan.

Beslutning i Planudvalget den 27-11-2018

Godkendt med en enkelt ændring til punkt 1 stk. C

” De nye plejeboliger, opført i minimum to etager, placeres som vist på bilaget, eller alternativt nord for søen i det sydlige område.”

Bilag

Bilag 1_Udkast til strukturplan_november 2018.pdf