

REFERAT Planudvalget d. 07-10-2021

Mødedato Torsdag d. 07. oktober 2021 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.9

Mødedeltagere Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John
Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Mette
Mylin, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan 64, Råbrovej og Skebjergvej og Kommuneplantillæg 09 - endelig vedtagelse - beslutning.....	4
Lokalplan 65, Frederiksborgvej og Ny Toftegårdsvej og Kommuneplantillæg 10 - endelig vedtagelse.....	7
Igangsættelse af lokalplaner for Maglevad - beslutning.....	11
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse - beslutning.....	13
Udbud af Hovedhus Liselund, Ganløse - beslutning.....	14
Kildedal Nord, godkendelse af konkurrence-program - beslutning.....	16
Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	18
Sager til orientering.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Godkendt.

Punkt 4 ”Igangsættelse af lokalplaner for Maglevad – beslutning” blev udsat.

Punkt 2: Lokalplan 64, Råbrovej og Skebjergvej og Kommuneplantillæg 09 - endelig vedtagelse - beslutning

21/15010

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det beslutes, om Lokalplan 64 og Kommuneplantillæg 09 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 64 og Kommuneplantillæg 09 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:
 - a. I kommuneplantillægget reduceres den maks. bebyggelsesprocenten til 45.
 - b. Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, hvor anvendelsen for delområde A, B og C er boligområde og fællesanlæg for delområde D.
 - c. Bebyggelsens omfang angives i § 7.1 med maks. etagekvadratmeter i de enkelte delområder, således at det svarer til en reduceret bebyggelsesprocent på 45 for området samlet.
 - d. Muligheden for udstykning er tilføjet en ny bestemmelse om af fællesanlægget (delområde D) og fællesarealer ikke kan udstykkes men skal fastholdes som en samlet ejendom, der ejes og drives af den fælles grundejerforening.
 - e. Revideret formulering af § 7.3 med krav om etablering af min. 290 m² til fælleshus.
 - f. På kortbilag 2 angives nye reducerede maks. etager og højder på byggefelterne, således at der er 1 og 2 etager mod de nærmeste naboer på alle sider af planområdet, på nær hjørnet af Skebjergvej og Råbrovej hvor 3 etager fastholdes.
 - g. Ny bestemmelse § 7.8 for at bebyggelsen mod Skebjergvej etableres med fladt tag.
 - h. På kortbilag 2 er byggefelterne justeret i omfang og trukket længere tilbage fra nabobebyggelserne og et enkelt mod nord er helt udtaget.
 - i. Lokalplanens formål præciseres for at sikre planens administrerbarhed.
 - j. Bestemmelse § 10.9 for bevaring af karaktergivende træer er præciseret og opdateret udpegning på kortbilag 4.
 - k. Bestemmelse § 10.10 om afskærmende plantebælte og angivelse på kortbilag 4 er præciseret.
 - l. Bestemmelse § 10.15 om at hegning kun må ske med opstammede træer mod Råbrovej og Skebjergvej for at sikre åbenhed mod omgivelserne.
 - m. Kortbilag 3 er opdateret med flere stier og ændret omfang af støjvold.
 - n. Kortbilag 5 indeholder illustrationsplanen (revideret bebyggelsesplan).
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslagene blev behandlet på Byrådsmøde den 28. april 2021.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 5. maj 2021 – 28. juli 2021, hvilket var en forlænget høring pga. tekniske problemer. I høringsperioden er der indkommet 143 høringssvar. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Områdets ændrede anvendelse til boligformål i stedet for skole giver anledning til bekymring for værdiforringelse af ejendomsværdi
- En generel bekymring for den samlede byudvikling i Smørumnedre og medfølgende trafikale og støjmæssige gener

- Skyggepåvirkninger og indbliksgener, da der gives mulighed for etagebyggeri i planområdet.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af planerne:

- Bebyggelsesprocenten ændres til 45 for kommuneplantillægget. Tilsvarende foreslås det ændret i lokalplanen ved at fastlægge et maks. etageareal for hele området samt opdele området i delområder med hver et maks. etageareal så det svare til en bebyggelsesprocent på 45 for planområdet samlet.
- Lokalplanen opdeles i delområde A, B og C for boligområder og delområde D for fællesanlæg og tilføjes nye retningsgivende bestemmelser for udstykning af mindre parceller til hhv. etageboligbebyggelse og rækkehuse for at gøre lokalplanen administrerbar.
- De maksimale etager på byggeriet reduceres til 1 og 2 mod de nærmeste naboerne på alle sider af planområdet, og kun i krydset mod Skebjergvej og Råbrovej fastholdes muligheden for 3 etager og med den ændring af de skal etableres med fladt tag.
- Byggefelterne er justeret i omfang og trukket yderligere tilbage fra Råbrovej og Skebjergvej, byggefelt i vejkrydset er reduceret, så Kastanjetræet kan bevares og der reduceres i byggefelt mod Skebjergvej så bebyggelsen er mere åben over for naboejendommen på Skebjergvej. Mod nord er et byggefeltet udtaget for at give plads til stier og for at bevare den eksisterende beplantning.
- Bestemmelser for hegning og stier er blevet præciseret, således at planområdet sikres intentionerne fra udviklingsplanen om at blive et åbent og tilgængeligt område og karaktergivne træer; kastanjetræ, en række rødbrædt løn og et par bøgetræer er udpeget som bevaringsværdige.

Justeringerne i lokalplanen sker efter revidering af den samlede bebyggelsesplan for Søagergrunden. Revideringen er foretaget efter udarbejdelse af skyggediagram som sikre at ny bebyggelse ikke skaber skygge hos naboerne og for at mindske indbliksgener. Den reviderede bebyggelsesplan fremgår af lokalplanens kortbilag 5.

Derudover er der foretaget en række mindre justeringer af planen, som sikrer planens administrerbarhed.

Vedlagt i bilag 2 er den forslag til den reviderede lokalplan 64 og i bilag 3 det revideret kommuneplantillæg 09.

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Der vil blive foretaget yderligere hastighedsmålinger af trafikken omkring Søagergrunden, herunder på Råbrovej/Skebjergvej og såfremt det viser sig nødvendigt, skal der foretages hastighedsdæmpende tiltag. Ligeledes er der et arbejde i gang med nye vejadgange til det overordnede færdselsnet som følger af bolig udbygning ved Kildedal. Dette forventes at kunne aflaste trafikken fra området omkring Søagergrunden og mod motorvejen.

Der er indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering af planforslagene. Der er ikke truffet afgørelse hos Planklagenævnet på nuværende tidspunkt, men der vurderes at være en begrænset risiko for, at klagen tillægges opsættende virkning. Såfremt klager får medhold i, at der skal udarbejdes miljøvurdering skal planprocessen gå om med 8 ugers høring af lokalplanforslag med tilhørende miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der blev afholdt virtuelt borgermøde den 20. maj 2021 om planforslagene, hvilket blev fulgt op af et fysisk møde på Søagergrunden den 6. juni 2021, hvor udviklingsteamet inviterede til orienteringsdag.

Efter høringsfristens udløb er der afholdt dialogmøder med de nærmeste naboer den 16. og 19. september 2021, hvor en revideret bebyggelsesplan blev gennemgået og forskellige problemstillinger omkring beplantning og trafik blev drøftet. Dialogmøderne blev afholdt i mindre grupper over fire møder for at få en tæt dialog med de berørte naboer.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte Ib Sørensen (A), Ole B. Hovøre (V) og Hamad Mahmoud (A) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L) og Niels Lindhardt Johansen (L) med i alt 2 stemmer.

Indstillingen anbefalet.

Ulrik John Nielsen (L) og Niels Lindhardt Johansen (L) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Lokallisten Ny Egedal kan ikke tiltræde, at der på nuværende tidspunkt disponeres over og godkendes et lokalplanforslag for området. Lokallisten ønsker, at der først udarbejdes et lokalplanforslag, når der er udarbejdet og godkendt en samlet plan for tilvejebringelse af idræts- og foreningsfaciliteter, der dækker behovet for disse og sikrer, at der indtil nybyggeri af sådanne fortsat kan ske anvendelse af de nuværende bygninger på området. Derudover skal en lokalplan afvente endelig godkendelse af kommuneplanforslaget.

Bilag

Hvidbog_høringssvar til lokalplan 64 og kommuneplantillæg 9.pdf

Lokalplan 64 -Boligområde ved Råbrovej og Skebjergvej_29.sep.2021.pdf

Kommuneplantillæg 09.pdf

Punkt 3: Lokalplan 65, Frederiksborgvej og Ny Toftegårdsvej og Kommuneplantillæg 10 - endelig vedtagelse - beslutning

21/16014

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 26. maj 2021 om at sende Lokalplanforslag 65 – Byudvikling ved Frederiksborgvej og Ny Toftegårdsvej – samt kommuneplantillæg 10, skal det besluttet om Lokalplan 65 og tillæg 10 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 65 – Byudvikling ved Frederiksborgvej og Ny Toftegårdsvej og Kommuneplantillæg 10 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
 - a. Redegørelsen præciseres så det fremgår tydeligere hvorfor de 3-4 etagers bebyggelser placeres som de gør, hvad baggrunden for bebyggelsens arkitektoniske udtryk er, samt at afsnittet om kirkebyggelinjen præciseres så det fremgår, at opførelse af dele af bebyggelsen forudsætter dispensation fra kirkebyggelinjen.
 - b. Lokalplanens formål præciseres for at sikre planens administrerbarhed.
 - c. Bestemmelser for områdets anvendelse, § 3, præciseres for at sikre, at der ikke gives for vide rammer for hvad der kan opføres og drives af serviceerhverv, men at serviceerhverv skal kunne understøtte områdets funktion af fællesområde og møde- og aktivitetssted.
 - d. Kortbilag 3 forsynes med en ekstra hovedsti mellem punkt A-E, samt opdatering af § 5.4 for at øge trafiksikkerheden for bløde trafikanter.
 - e. Der tilføjes en bestemmelse til § 5 der fastlægger, at stipassager skal være offentligt tilgængelige og ikke må afspærres.
 - f. Kortbilag 4 og lokalplanens bestemmelser for den eksisterende og fremtidige beplantning § 10 justeres, så lokalplanen fastlægger fordelingen af fælles og private arealer, hvordan den eksisterende beplantning skal forvaltes, og hvad der kan forventes af kvaliteter på de fælles friarealer.
 - g. Bestemmelserne § 10.13-14 justeres, så der gives mulighed for at etablere tæt afskærmning omkring private haver og terrasser, af hensyn til planens administrerbarhed, fordi beboere ofte ønsker denne mulighed.
 - h. Bestemmelse under §13 angående grundejerforeningens økonomi udgår, da der ikke er hjemmel til den type bestemmelser i planloven.
 - i. Byens Rum brugt som begreb nedtones så vidt muligt, da kun er relevant for en konkret udviklers projekt, og ikke for lokalplanen. I stedet er indholdet af Byens Rum beskrevet og sikret.
 - j. Lokalplanens bestemmelser opdeles i flere paragraffer, for at lette læsbarhed og administration af planen.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslagene blev behandlet på kommunalbestyrelsesmødet den 26. maj 2021, og sendt i offentlig høring i perioden 28. maj 2021 - 20. august 2021.

I høringsperioden er der indkommet 17 høringssvar. Mange har grundejerforeninger som afsender, så et høringssvar kan repræsentere en gruppe borgere. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 2.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Muligheden for at bygge op til 4 etager samt placering af bebyggelse i 4 etager.
- områdets vil ikke fremstå offentligt tilgængeligt
- Trafiktælling fra Corona-nedlukningen kan ikke lægges til grund for vurderingen af, at trafikken kan afvikles uden flere tiltag.
- Der spørges til, hvorfor det er nødvendigt med 3 indkørsler fra Frederiksborgvej.
- Der er for få parkeringspladser, og fremtidige beboere kommer til at parkere i omkringliggende bebyggelser.
- Skolestien som er ført hen over grunden skal sikres bedre, så gående og cykler ikke blandes.
- Lokalplanen ikke sikrer bevaring af nogen beplantning.

- De nye boliger vil medføre en øget støjbelastning på Frederiksborgvej.
- Der peges på, at muligheden for serviceerhverv undergraver stationsbyen som forretningscenter.
- Dertil bemærkes, at kommuneplanrammen for rekreativt areal R2-9 bør bibeholdes for at sikre det offentlige grøntområde med boldbaner, som den omfatter i dag.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende yderligere præciseringer af den endelige lokalplan:

- Redegørelsen præciseres, så det fremgår tydeligere hvorfor de mulige 3-4 etagers bebyggelser placeres, som de gør. Lokalplanen sikrer placeringen af den højere bebyggelse mod Søhøj Park og Rådhusvænget for at tilpasse sig den eksisterende bebyggelse, udnytte terrænspringet bedst muligt samt ud fra ønsket om at etablere en mere synlig bebyggelse, der giver Ny Toftegårdsvej en ramme mod syd, lige som den har fået med Rådhusvænge-bebyggelsen mod nord. Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse, hvor højden på tagets overkant vil svare til den omkringliggende bebyggelses højde.
- Baggrunden for bebyggelsens arkitektoniske udtryk, materialevalg og farver er fastlagt med ønsket om at anvende gode gedigne materialer i naturlige farvenuancer samt give mulighed for variation af disse. Områdets samlede udtryk skaber intern samhørighed og medvirker til variation i det samlede bybillede.
- Afsnittet om kirkebyggelinjen præciseres så det fremgår, at kirkebyggelinjen vurderes at være gældende, og at opførelse af dele af bebyggelsen forudsætter dispensation fra kirkebyggelinjen. Der har i processen løbende været dialog med stiftet om dette.
- Bestemmelser for anvendelse af delområde B, § 3, præciseres. Det sikres dermed med lokalplanen, at der ikke gives for vide rammer for, hvad der kan opføres og drives af serviceerhverv, men at serviceerhverv skal kunne understøtte områdets funktion af fællesområde og møde- og aktivitetssted.
- Kortbilag 3 forsynes med en ekstra hovedsti mellem punkt A-E. Med den tilrettede linjeføring sikres en direkte cykelforbindelse fra underføringen under Frederiksborgvej til Gl. Roskildevej. Der vil fortsat være fri passage fra underføringen under Frederiksborgvej til krydset Gl. Roskildevej/Ny Toftegårdsvej.
- Der tilføjes en bestemmelse til § 5 der fastlægger, at stipassager skal være offentligt tilgængelige og ikke må afspærres. Dette for at imødekomme høringssvar, der vedrører bekymring for at området over en årrække kan lukkes af for offentligheden. Lokalplanen kan ikke sikre udearealerne på anden vis, og de vil få status som privat ejendom.
- Kortbilag 4 og lokalplanens bestemmelser for den eksisterende og fremtidige beplantning § 10 justeres, således at lokalplanen fastlægger hvordan den eksisterende beplantning skal forvaltes, og hvad der kan forventes af kvaliteter på de fælles friarealer, der vises på kortbilag 4.

Derudover er der foretaget justeringer af planen, som sikrer planens administrerbarhed:

- Lokalplanens formål præciseres for at sikre sammenhæng mellem kommunens vision med området, som beskrevet i udviklingsplan for Toftehøjgrunden og lokalplanen, samt planens administrerbarhed. Her lægges vægt på at sikre de fælles faciliteter, gode forbindelser til den øvrige by, samt kvalitet i bebyggelse og grønne områder.
- Kortbilag 4 og lokalplanens bestemmelser for ubebyggede arealer § 10 justeres, så lokalplanen fastlægger principper for fordeling af fælles og private arealer, definition af byrum samt hvad der kan forventes af kvaliteter på

de fælles friarealer for at sikre, at der er overensstemmelse mellem redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Dette er med til at lette administration ved en evt. udstykning og oprettelse af grundejerforening.

- § 10.13-14 ændres fra, at den i forslaget ikke giver mulighed for hegning af private haver, til, at der gives mulighed for at etablere afskærmning omkring private haver og terrasser. Administrationen oplever ofte, at på trods af et ønske om at grænsen mellem fælles friarealer og private arealer er flydende, kan beboere have behov for at indhegne et areal til kæledyr eller små børn.
- Byens Rum bruges i lokalplanforslaget som begreb. Det er et koncept, som indgår i den konkrete udviklers projekt, hvis indhold er et delvist overdækket byrum samt væksthuse. Byens Rum som begreb er nu nedtonet i lokalplanens redegørelse, men indholdet beskrives og sikres fortsat. I lokalplanens bestemmelser §§1, 3, 7.16, 8.6 og 12 og kortbilag 2, 3 og 4 gives mulighed for etablering af delvist overdækket byrum samt væksthuse indeholdt i bestemmelser og kortbilag.

Administrationen vurderer, at ændringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Trafik- og støjanalysen er udarbejdet på baggrund af de på det tidspunkt tilgængelige data, vilkår og forudsætninger beskrevet i analyserne. Der er udarbejdet en følsomhedsanalyse, som tilgodeser Corona-nedlukningen. Den konkluderer, at der ikke er udfordringer med at afvikle trafikken, og administrationen vurderer, at analysen giver et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere dette.

Planen giver mulighed for at etablere 3 vejadgange fra Frederiksborgvej. Med 3 vejadgange er området disponeret med mindst mulige krydsninger af sti og vej. Det medfører mere sammenhængende natur og øger trafiksikkerheden for den bløde trafik i området.

Gl. Roskildevej skal, jf. tidligere byrådsbeslutning, bearbejdes, så der etableres trafiksikre overgange til byparken.

Kommuneplantillæg 10

Der foreslås ikke ændringer af kommuneplantillægget. Tillægget til kommuneplanen aflyser den rekreative ramme R2-9, og udvider den eksisterende ramme for blandet bebyggelse BE-12 til at omfatte hele lokalplanområdet. Det muliggør en placering af veje og bygninger langs hele Frederiksborgvej og frigør areal til grønne opholdsarealer inden for hvert byggefelt. Lokalplanen sikrer desuden et rekreativt område langs Gl. Roskildevej, for at styrke forbindelsen mellem Byparken og lokalplanområdet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har været forudgående dialog i forbindelse med udviklingsplanen. Der blev afholdt borgermøde den 21. juni 2021. På baggrund af spørgsmål til bebyggelsens højde blev der fremsendt materiale angående skyggevirkninger og principsnit for bebyggelsen, der viste højder på den eksisterende bebyggelse og den bebyggelse, som lokalplanforslaget giver mulighed for. Materialet blev sendt til alle, som også har fået planen i høring. Der blev den 12. august 2021 afholdt et møde, hvor borgere kunne stille opklarende spørgsmål til det fremsendte materiale og se en 3D model af lokalplanområdet med en foreslået bebyggelse jf. den vejledende illustrationsplan, kortbilag 6.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte Ib Sørensen (A), Ole B. Hovøre (V) og Hamad Mahmoud (A) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L) og Niels Lindhardt Johansen (L) med i alt 2 stemmer.

Indstillingen anbefalet.

Ulrik John Nielsen (L) og Niels Lindhardt Johansen (L) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Lokallisten Ny Egedal kan ikke tiltræde, at der på nuværende tidspunkt disponeres over og godkendes et lokalplanforslag for området. Lokallisten ønsker, at der først udarbejdes et lokalplanforslag, når der er udarbejdet og godkendt en samlet plan for tilvejebringelse af idræts- og foreningsfaciliteter, der dækker behovet for disse og sikrer, at der indtil nybyggeri af sådanne fortsat kan ske

anvendelse af de nuværende bygninger på området. Derudover skal en lokalplan afvente endelig godkendelse af kommuneplanforslaget.

Bilag

Lokalplan 65 - Byudvikling ved Frederiksborgvej og Ny Toftegårdsvej

Hvidbog

Punkt 4: Igangsættelse af lokalplaner for Maglevad - beslutning

21/3816

Beslutningstema

På baggrund af, at Planudvalget ønsker et konkretiseret oplæg med beskrivelse af den videre borgerinddragelse inden lokalplanarbejde for Maglevad Erhvervsområdet igangsættes, har administrationen udarbejdet et oplæg og indstiller på den baggrund igangsættelse af planarbejdet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

- udarbejdelsen af lokalplaner og evt. kommuneplantillæg og miljørapport igangsættes.
- planarbejdet følger den fremlagte proces med evt. yderligere planskitser og justeret mødeform på baggrund af dialog med grundejerne.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede den 8. april 2021, at der inden planarbejdet for Maglevad igangsættes skal fremlægges et konkretiseret oplæg med beskrivelse af den videre borgerdialog. Endvidere blev det besluttet, på baggrund af den på mødet fremlagte analyse af Maglevad (se bilag 1), at administrationen skulle arbejde videre efter analysens scenarie 2, dvs. som erhverv og blandet byområde hhv. nord og syd for Dam Holme.

Analysen af Maglevad blev udarbejdet i forbindelse med, at administrationen blev bedt om at udarbejde nye lokalplaner for området, der skal følge op på områdets planmæssige ændringer, herunder rammeændringer i Kommuneplan 2013 og 2017 samt ændringer i forudsætningerne for områdets udvikling som følge af etableringen af Egedal By.

Maglevad er i dag et blandet område med industri, erhverv, forsyningsanlæg, boliger og offentlige tilbud. Området er blevet udviklet siden 1980'erne i udkanten af Stenløse under en ældre erhvervslokalplan. Udviklingen af Egedal By har dog ført til, at området er blevet mere centralt beliggende som et bindeled mellem bydelscentret i Egedal By og bymidten i Stenløse.

Byrådet vedtog med Kommuneplan 2013 og 2017 nye rammer for Maglevad, herunder erhverv og blandet byområde hhv. nord og syd for Dam Holme, med henblik på at sikre en mere sammenhængende by (se bilag 2). Planudvalget besluttede den 10. november 2019, at lokalplanlægningen for Maglevad skulle på prioriteringslisten over lokalplaner i perioden 2019-2021.

Der vil iværksættes to lokalplaner for områderne hhv. nord og syd for Dam Holme i henhold til Planudvalgets beslutning om at arbejde videre efter scenarie 2 i analysen samt i henhold til kommuneplan rammerne for området. Følgende oplæg til lokalplanerne vil blive drøftet med grundejerne og eventuelt ændret på baggrund af dialogen, dog med henblik på at fremme en sammenhængende by.

Området nord for Dam Holme udlægges erhverv inklusiv forsyning og materielgård. Området zoneris således, at let erhverv mod Dam Enge, såsom kontor og lager, vil danne buffer mellem erhvervet mod det åbne land og området syd for Dam Enge. Der åbnes op for fortætning med øget etageantal fra 2 til 3 og bebyggelsesprocent fra 40 til 70 for at tilsvare den stationsnære beliggenheden ved det åbne land. Udlæg til vej og sti vil tage afsæt i eksisterende struktur med fokus på god adgang for lastbiler til erhvervsarealerne og gode forbindelser for medarbejdere mv. til og fra samt rundt i området. Områdets grønne karakter videreføres.

Området syd for Dam Enge udlægges til blandet byområde mod Egedal By og let erhverv og offentlige formål mod Frydensberg. Der åbnes op for fortætning med øget etageantal fra 2 til 3 og bebyggelsesprocent fra 40 til 80 for at tilsvare den stationsnære beliggenheden. Udlæg til vej- og sti vil tage afsæt i eksisterende struktur med fokus på forbindelse til den grønne fletning i Egedal By og hensyn til de bløde trafikanters mulighed for at komme rundt i og på tværs af området. Områdets grønne karakter videreføres.

Processen for udarbejdelse af lokalplanerne er tilrettelagt med fokus på tidlig dialog med grundejerne inden et lokalplanforslag bliver forelagt Planudvalget (se bilag 3). Processen er som følger med vejledende tidsplan:

- Januar 2022 – Opstartsmøde for grundejere med præsentation af analysen, processen og rammer for planlægningen. Her får grundejerne mulighed for at komme med input til det præsenterede og oplyse om, hvilke værdier/emner der er vigtige for Maglevad og i hvilken rækkefølge til brug for planlægningen.
- Februar - marts 2022 – Planskitser (overordnet) udarbejdes i dialog med grundejerne og administrationen gennem workshop, skitser til kommentering og mulighed for individuelle møder og gruppemøder efter behov.
- April - maj 2022 – Planskitser (detaljeret) udarbejdes med udgangspunkt i en af de forrige planskitser og i dialog med grundejerne og administrationen gennem workshops, skitser til kommentering og mulighed for møder efter behov.
- Maj – juni 2022 – Planforslag udarbejdes for at omsætte skitser til lokalplaner.
- September 2022 - Politisk behandling af planforslag.
- Oktober – december 2022 – Offentlig høring med borgermøde i november.
- Februar 2023 – Politisk behandling af endelig plan.

Hvis administrationen undervejs vurderer, at der er behov for flere omgange af planskitser, vil der blive indarbejdet flere af de moduler i processen og tidsplanen forlænges. I forbindelse med planskitserne vil administrationen undersøge, om kommunen kan foretage egne indsatser på kommunale ejendomme og anlæg, der kan fremme og understøtte områdets hensigtsmæssige udvikling. Disse enkelte sager vil blive præsenteret for Planudvalget separat.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Udarbejdelse af planerne vil ske i dialog med grundejere og evt. lejere, hvis den enkelte grundejer ønsker dette. Ligeledes vil dialogformen evt. justeres undervejs efter dialog med grundejerne. Naboer mv. vil blive hørt i forbindelse med den offentlige høring og kan følge med på kommunens hjemmeside, hvor der laves en særskilt side for planlægningen af Maglevad med relevante oplysninger om processen og beslutninger.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Sagen blev udsat.

Bilag

Analyse af Maglevad

Rammer og lokalplaner for området

Projektbeskrivelse

Punkt 5: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse - beslutning

21/10656

Punkt 6: Udbud af Hovedhus Liselund, Ganløse - beslutning

20/18635

Beslutningstema

Der skal tages stilling til udbud af Hovedhuset Liselund, Strædet 1, Ganløse samt træffes beslutning om de krav og vilkår, der stilles ved udbuddet af ejendommen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Hovedhuset Liselund, Strædet 1, Ganløse, udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
2. Valg af tilbudsgiver sker på baggrund af højeste tilbudte pris.
3. Udbuddet gennemføres med frist på 8 uger. Indkomne bud vil herefter blive fremlagt for Byrådet.
4. Ejendommene sælges uden vejledende pris.
5. Ejendommene udbydes til salg i henhold til ny lokalplan for området.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 16. december 2020 besluttet, at ejendommen Strædet 1, Ganløse skulle sælges ved to særskilte salg, henholdsvis hovedhus og driftsbygninger.

Byrådet besluttede ved samme lejlighed, at salget skulle ske inden for rammene af lokalplan 60 Liselund, Ganløse, som giver mulighed for boligbebyggelse.

Efterfølgende har det store foreningsengagement der er udtrykt omkring at anvende hovedhuset til almennyttige aktiviteter til gavn for hele kommunen vist, at det ville være en fordel at hovedhuset fortsat skal fungere til foreningsformål.

For at sikre at hovedhuset udelukkende kan anvendes til foreningsformål og lignende, har byrådet i august 2021 vedtaget, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Liselund, idet den nuværende lokalplan også giver mulighed for indretning af blandt andet boliger.

Da formålet med salget af hovedhuset til boligformål ikke længere er muligt at realisere, skal byrådet vurdere om de ønsker at sælge hovedhuset på Liselund til foreningsformål.

Salget af ejendommen ønskes gennemført, da kommunen generelt ønsker at sælge ejendomme, kommunen ikke selv benytter, og da kommunen gerne ser, at ejendommen renoveres.

Hovedhuset grundareal er på ca. 1.900 m² med en bygning på 250 m².

Et salg af ejendommen vil være et betinget salg. Dette da salget vil være betinget af, at der vedtages en lokalplan som udlægger området til foreningsformål. Overtagelsesdagen og dermed frigivelsen af købesummen, vil derfor først ske efter endelig vedtagelse af den planlagte lokalplan.

Administrationen anbefaler, at udbuddet sker med frist for bud på 8 uger, hvilket er sædvanlig længde for udbud.

Derudover anbefales det, at udbuddet bliver uden angivelse af en vejledende pris. Endeligt anbefales det, at ejendommen alene sælges på baggrund af højeste pris.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører i øvrigt ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Såfremt ejendommene sælges vil købesummen tilgå kassen fratrullet bidrag til kunstpuljen på 2 %.

Borgerdialog

Der har været afholdt dialogmøde med Ganløse Forening.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Anbefalet.

Punkt 7: Kildedal Nord, godkendelse af konkurrence-program - beslutning

21/14676

Beslutningstema

På baggrund af byrådets beslutning om at udskrive en åben visionskonkurrence for Kildedal Nord, skal Byrådet godkende konkurrenceprogrammet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget (pkt. 1) – Byrådet (pkt. 2).

Indstilling

Det indstilles, at:

1. Udvalget godkender overordnet opbygning og indhold af vedhæftede udkast til konkurrenceprogram
2. Vedhæftede konkurrenceprogram godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 22. juni 2021, at der skulle igangsættes en åben visionskonkurrence, hvor alle interesserede indbydes til at komme med forslag til, hvordan byrådets vision om et unikt og bæredygtigt bolig-, ferie- og fritidsområde i naturen kan konkretiseres i Kildedal Nord området.

Administrationen har på baggrund af denne beslutning med rådgiverbistand udarbejdet vedhæftede konkurrenceprogram.

Rådgiver anbefaler, at der i stedet for ”visionskonkurrence” bruges begrebet ”idekonkurrence”, da det i højere grad signalerer konkurrencens formål om at få ideer og konkret form på de politisk vedtagne visioner for området. Det er samtidig en mere almindeligt anvendt betegnelse i faglige kredse, og nemmere at rammesætte overfor borgerne. Administrationen anbefaler derfor, at betegnelsen ”idekonkurrence” bruges fremover (anvendt herefter i sagsfremstillingen).

Programmet er formuleret relativt åbent, så det muliggør mange forskellige bud på hvordan de politiske visioner for områdets udvikling kan føres ud i livet. Programmet giver desuden mulighed for, at både borgere og professionelle kan deltage i konkurrencen og den efterfølgende dialog om de indkomne forslag.

Byrådet har den 26. juni 2020 besluttet, at der skal arbejdes videre med en ny afgrænsning af Kildedal Nord-området, hvor den nordligste del skal fastholdes som åbent land.

Spørgsmålet om afgrænsningen af området er indarbejdet i konkurrenceprogrammet. Der ønskes således, som en del af besvarelsen en stillingtagen til udformningen af den nordligste del af det nuværende rammeområde, herunder hvor afgrænsningen af den bebyggede del af området skal gå, og om det fortsat skal indgå som en del af byudviklingsområdets rekreative struktur, evt. som naturområde, eller om det skal overgå til dyrkningslandskab.

Der er valgt en konkurrenceform, hvor borgere og fagfolk kan deltage i samme konkurrence - i 2 parallelle spor - og få alle de indkomne forslag bedømt af samme dommerkomité:

- I Borgersporet inviteres alle til at indsende ideer til den videre udvikling af området.
- I Fagsporet inviteres professionelle by- og landskabsudviklere til at indsende mere konkrete og tekniske udviklingsoplæg.

Det betyder, at der både kan komme input til delelementer og til helheden og områdets samlede struktur, og at der både er forslag, der tager udgangspunkt i et fagligt blik på områdets potentialer, og ideer der i højere grad bygger på lokalkendskab og lyst til at bidrage til og deltage i den videre udvikling af området.

Idékonkurrencen er startskuddet på en proces, hvor en række af de forskellige indkomne ideer og planskitser - efter konkurrencen er afsluttet – i dialog med borgere og interessenter skal sammenfattes til brug for det videre arbejde med en helhedsplan for området.

Konkurrencen udskrives den 4. november og løber frem til den 12. januar. Der er planlagt et kick-off møde den 23. november, hvor alle interesserede kan høre om konkurrencen.

I februar 2022 bliver alle indkomne forslag bedømt af en dommerkomité bestående af 5 byrådspolitikere, 3 udpegede fagdommere og bistået af rådgivere fra administrationen.

Af hensyn til at afholde en professionel konkurrence, herunder at sikre alle konkurrencedeltagerne en fair behandling, er materialet strengt fortroligt frem til offentliggørelsen den 4. november.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

For at sikre god borgerdialog og involvering i hele processen, er konkurrencen organiseret med et spor særlig henvendt til borgere og interessenter med lokalkendskab. Efter konkurrencen planlægges der desuden et borgermøde, hvor politikere og borgere får mulighed for at drøfte, hvilke ideer der vil give den mest hensigtsmæssige videre udvikling af Kildedal Nord, og som derfor bør bringes videre til udarbejdelsen af en helhedsplan for området.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Anbefalet.

Punkt 8: Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

18/90

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Planlov

Lyshøjvej 21, Ølstykke – der er den 16. juli 2021 givet dispensation til sammatrikulering af matriklerne 2cm og 2cs Ølstykke by. Samt til etablering af parkeringspladser. Der gives afslag på ansøgning om overskridelse af +/- 0,5 i terrænregulering. Sammatrikulering ønskes på grund af udvidelse af virksomheden og ønske om bedre parkeringsforhold for besøgende.

Landzone

Naturbeskyttelse

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Taget til efterretning.

Punkt 9: Sager til orientering

20/447

Beslutningstema

Orientering til Planudvalget.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer om status på COVID-19.

Beslutning i Planudvalget den 07-10-2021

Taget til efterretning.