

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 03-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 03. oktober 2023 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

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
Endelig vedtagelse af Planstrategi 2023 - beslutning.....	4
Kvalitet og bæredygtighed i byudvikling - beslutning.....	6
Scenarier for nye lokalplaner for Maglevad Erhvervsområde - drøftelse.....	8
Videre proces for privat daginstitution i Ølstykke - beslutning.....	10
Orienteringspunkter.....	12

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 03-10-2023

Godkendt.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Planstrategi 2023 - beslutning

23/9771

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring skal det besluttes, om Planstrategi 2023 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

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

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Planstrategi 2023 vedtages endeligt med de i bilag 3 anførte mindre ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at fortage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Byrådet skal ifølge Planlovens §23a i første halvdel af byrådsperioden vedtage en Planstrategi, der fastlægger strategien for kommunens fremtidige udvikling.

Byrådet vedtog den 31. maj 2023 at sende forslag til Planstrategi 2023 i offentlig høring i perioden 6. juni - 14. august 2023.

Forslag til Planstrategi 2023 har tre hovedtemaer:

- Natur, landskab og aktiv grøn omstilling
- Levende byer og bæredygtige lokalsamfund
- En attraktiv erhvervskommune med en stærk infrastruktur.

Der er kommet 83 høringssvar. Høringssvarene omhandler navnlig følgende temaer:

- Prioritering og tydelige mål
- Grøn omstilling, klima og vedvarende energianlæg
- Natur, skovrejsning, træpolitik, stier, grønne friarealer, Naturpark Mølleåen og Buresø
- Vand og klimatilpasning
- Infrastruktur, motorvej og kollektivtrafik
- Byudvikling, boligtyper og ønsker til nye arealudlæg
- Indsigelse mod arealudlæg til byudvikling.

Et tematisk resumé af høringssvarene samt administrationens bemærkninger hertil fremgår af bilag 1.

Selve høringssvarene kan ses i deres fulde længde i bilag 2.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen, at der foretages enkelte mindre ændringer af forslag til Planstrategi 2023:

- Der tilføjes et afsnit om det fortsatte arbejde med beskyttelse af grundvand i temaet ”Natur, landskab og aktiv grøn omstilling”
- Naturpark Mølleåen nævnes under fakta i temaet ”Natur, landskab og aktiv grøn omstilling”
- Der tilføjes en indsats vedr. stiplanlægning under fokusområdet ”et sundt friluftsliv” i temaet ”natur, landskab og aktivgrønomstilling”
- Der tilføjes en indsats om det fremadrettede arbejde med at mobilitet og trafiksikkerhed under fokusområdet ”lokale potentialer”

- Det præciseres at der er begrænsede udviklingsmuligheder i landsbyer og mindre bysamfund under fokusområdet ”levende landsbyer” og lokalsamfund i indsatsen ”udvikling i mindre skala”.

De uddybede og udfoldede ændringsforslag fremgår af bilag 3.
Det reviderede forslag til Planstrategi er vedlagt som bilag 4.

50 af høringssvarene omhandler et forslag om arealudlæg til boliger på Vestagervej i Ganløse, som blev indsendt i efteråret 2022 i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til Planstrategi. Dette forslag kan ses på side 31 i følgende oversigt på [kommunens hjemmeside](#).

Forslaget til Planstrategi 2023 er blevet til i tæt dialog med borgere og andre interessenter. Det har flere gange været muligt at indsende forslag. Det har bl.a. resulteret i en række konkrete forslag til nye byudviklingsområder og nye byudviklingsmuligheder, herunder også forslag, der er sendt som høringssvar. Alle disse forslag vil blive behandlet i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision, hvor de retligt bindende rammer for kommunens arealplanlægning bliver revideret. Det gælder også ovennævnte forslag vedr. arealudlæg på Vestagervej i Ganløse.

Planstrategi 2023 er forarbejdet til den kommende kommuneplan og fastlægger, at der foretages en fuld revision af kommuneplanen. Arbejdet med revision af kommuneplanen igangsættes med en rammesættende sag, der forventes forelagt for Plan- og Byudviklingsudvalget i november 2023. Kommuneplanrevisionen forventes afsluttet i inden kommunevalget i 2025.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har som indledende dialog været afholdt fokusgruppemøder og indkaldelse af ideer og forslag som har dannet grundlag for Planstrategi 2023. Samtidig har der i den 10 ugers høringsperioden været afholdt borgermøde og walk and talks i en række af Egedals lokalsamfund.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-10-2023

Anbefalet.

Bilag

Hvidbog over høringssvar til Planstrategi 2023

Høringssvar til Planstrategi 2023 i deres fulde længde

Tilføjelser og præciseringer til Planstrategi 2023

Planstrategi 2023

Punkt 3: Kvalitet og bæredygtighed i byudvikling - beslutning

23/9029

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets drøftelser på strategi-seminaret i marts 2023, forslag til Planstrategi 2023 samt tidligere arbejde med kvalitets- og bæredygtighedskrav til byudviklingen, skal Byrådet godkende en række tiltag, der skal bidrage til sikre endnu mere kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen i kommunen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at følgende godkendes:

1. ”Når vi bygger til verdens bedste hverdag – kvalitet og bæredygtighed i Egedals byudvikling”, jf. bilag 1.
2. De konkrete initiativer vedr. kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen, som er beskrevet under pkt. B nedenfor.

Sagsfremstilling

I forslaget til Planstrategi 2023 har Byrådet lagt op til at arbejde for at sikre endnu mere kvalitet- og bæredygtighed i byudviklingen. Det udspringer bl.a. af Byrådets strategiseminar i marts, hvor Byrådet drøftede den overordnede retning for arbejdet med kommunens fremtidige byudvikling.

A) Principper – Når vi bygger til verdens bedste hverdag

Som opsamling på Byrådets drøftelser har administrationen udarbejdet brochuren ”Når vi bygger til verdens bedste hverdag – kvalitet og bæredygtighed i Egedals byudvikling”. I brochuren beskrives en række principper om kvalitet og bæredygtighed i kommunens byudvikling. Principperne indgår alle i kommuneplan 2021. Med én undtagelse – principperne om borgerdialog. De er tilføjet i lyset af Byrådets store fokus på styrket borgerdialog.

Principperne er grupperet under fem strategiske pejlemærker:

- Arkitektonisk kvalitet og sammenhæng
- Materialer og genanvendelse
- Byrum, bynatur og grønne områder
- Mobilitet og tilgængelighed
- Borgerdialog

Hovedmålgruppen for brochuren er bygherrer, der ønsker at byudvikle i Egedal Kommune. Brochuren vil blive gjort tilgængelig på kommunens hjemmeside og uddelt i forbindelse med tidlig dialog og forventningsafstemning med mulige bygherrer.

B) Konkrete initiativer

Ud over ovennævnte brochure med beskrivelse af principper foreslår administrationen også tre andre initiativer for at sætte fokus på og øge kvaliteten og bæredygtigheden i Egedal Kommune:

Initiativ 1: Vurderinger af kvalitet- og bæredygtighed i sagsfremstillinger

Det foreslås, at de ovenfor skitserede principper fremadrettet anvendes i udarbejdelsen af relevante sager om byudvikling, der forelægges for udvalg og Byråd.

Konkret foreslås det, at sager om byudvikling – fx sager om igangsættelse af lokalplaner, forslag til lokalplaner, helhedsplaner o. lign. – fremadrettet fast suppleres med et afsnit, hvor administrationen beskriver centrale opmærksomhedspunkter ift. at sikre kvalitet og bæredygtighed i den konkrete sag.

Initiativ 2: Kvalitet- og bæredygtighed som centralt tema i dialog med bygherrer m.fl.

Det foreslås, at de ovenfor skitserede principper fremadrettet anvendes i dialogen med bygherrer, der ønsker at gennemføre byudviklingsprojekter i Egedal Kommune.

Konkret foreslås det, at potentielle bygherrer og dennes rådgivere systematisk gøres bekendt med principperne, og at principperne indgår som et centralt element i dialogen mellem potentielle bygherrer og kommunens administration om udarbejdelsen af nye lokalplaner. I den forbindelse vil ovennævnte brochure være en central del af dialogen.

Initiativ 3: Studieture og inspirationsoplæg

I arbejdet med at sikre kvalitet og bæredygtighed kan det ofte være nyttigt, at lade sig inspirere af konkrete projekter og de erfaringer, forskellige kommuner har gjort sig. Det foreslås derfor, at Plan- og Byudviklingsudvalget og eventuelt også det samlede Byråd tager på studieture, får inspiration fra andre med fx faglige oplæg mv. Studieture og inspirationsoplæg kan inkludere dialog med byrådskollegaer fra andre kommuner, der kan fortælle om deres erfaringer fra konkrete byudviklingsprojekter.

Studieture og inspirationsoplæg kan fx omhandle danske byudviklingsprojekter som Musicon i Roskilde, Carlsbergbyen, Køge Kyst, København og Nærheden i Høje Tåstrup.

Hvis Byrådet godkender dette forslag, vil Plan- og Byudviklingsudvalget og/eller Byrådet inden udgangen af 2023 få forelagt et detaljeret oplæg med forslag til studieture, inspirationsoplæg, rammerne herfor og budgetmæssige konsekvenser.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen umiddelbare bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil være borgerdialog i forbindelse med de konkrete byudviklingsprojekter.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-10-2023

Anbefalet.

Bilag

Kvalitet og bæredygtighed i Egedals byudvikling

Punkt 4: Scenarier for nye lokalplaner for Maglevad Erhvervsområde - drøftelse

23/9037

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning fra 28. juni 2023 fremlægges scenarier for udviklingen af Maglevad Erhvervsområde.

Kompetence til afgørelse

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

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter scenarierne for udvikling af Maglevad erhvervsområde.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune har tre større erhvervsområder, der ikke er udbygget:

- Kong Svends Høj i Smørum, der er udlagt til mindre forurenende virksomheder og i praksis til domicilvirksomheder.
- Værebros syd for Ølstykke, der er udlagt til mere forurenende virksomheder.
- Maglevad, nord for Frederikssundsvej, der både indeholder uddannelsesinstitutioner, produktionsvirksomheder og mod nord mere forurenende virksomheder.

Derudover findes en række andre større og mindre erhvervsområder, med særligt mindre håndværksvirksomheder og mere lokale tilknytninger til mindre bysamfund. Og for de fleste vedkommende er de stort set udbyggede.

I februar 2023 vedtog Byrådet strategiske pejlemærker for Egedal Erhvervsindsats, herunder at udvikle attraktive erhvervsområder, der sikrer plads til udvidelse og udvikling af virksomhederne og matcher den fremtidige efterspørgsel og virksomhedsdemografi samt geografien i Egedal Kommune. På mødet vil administrationen give en overordnet præsentation af erhvervsområderne og deres udviklingsmuligheder.

Et af de erhvervsområder, som udvalget skal tage stilling til, hvordan skal udvikles, er Maglevad erhvervsområde. I april 2021 har det tidligere planudvalg drøftet udviklingsmulighederne, mens en nærmere drøftelse i oktober 2021 blev udsendt.

Dette er aktualiseret af dels et ønske om at etablere et neuro-rehabiliteringscenter dels et friplejehjem i den sydlige del af Maglevad, hvilket vil kræve ny lokalplan, da de nuværende bestemmelser i den gældende lokalplan ikke kan rumme det der kaldes støjfølsom anvendelse, som de ønskede initiativer.

Baggrund om Maglevad Erhvervsområde

Maglevad Erhvervsområde (se oversigtskort i bilag 3) er på ca. 33 ha og huser en blanding af industri, kontorer, fjernvarmeanlæg, skoler, boliger, spejdere mv.

Da området i sin tid blev anlagt, havde det en perifer placering på grænsen mellem Ølstykke- og Stenløse kommuner. Sidenhen har kommunesammenlægningen og udviklingen af Egedal By betydet, at området er centralt placeret i Egedal Kommune.

Der har i en årrække været ønsker om at ændre planlægningen for Maglevad – bl.a. for at sikre udviklingsmuligheder for eksisterende og nye virksomheder i området. Som følge af de ændrede planforhold har kommunen i 2013 og 2017 ændret kommuneplanrammerne for området med henblik på at planlægge en mere sammenhængende by. Anvendelsen af området er dog fortsat reguleret af en ældre lokalplan 2.1.09 fra 1992 og lokalplan 39 fra 2016, som gælder for området ved fjernvarmeværket og Materielgården.

I 2021 fremlagde konsulentvirksomheden Planværkstedet en analyse af erhvervsområdet med 3 scenarier for udviklingen af erhvervsområdet (bilag 1) på baggrund af interviews med områdets ejere (bilag 2).

Det daværende Planudvalg besluttede, at administrationen skulle arbejde videre med en udvikling af erhvervsområdet, hvor der udlægges erhverv ved Knud Bro Alle (delområdet nord for Dam Holme) og blandet byområde (boliger og

erhverv) ved Gymnasievej (delområdet syd for Dam Holme), svarende til ”scenarie 2”.

Administrationen indstiller med udgangspunkt i det tidligere udvalgs beslutning, at der arbejdes videre med scenarie 2, og at der udarbejdes udkast til to nye lokalplaner for området. Udvalget vil få forelagt en særskilt igangsættelsessag herom. Administrationen vurderer, at lokalplanerne bør tage afsæt i følgende principper:

- Ny lokalplan for området nord for Dam Holme: Området fastholdes til erhverv inkl. forsyning og Materielgården. Området inddrages 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.
- Ny lokalplan for området syd for Dam Holme og rundt om Gymnasievej: Området planlægges til 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 flad i Egedal By. Områdets grønne karakter videreføres.

I forbindelse med planarbejdet for området syd for Dam Holme vil det bl.a. specifikt blive undersøgt, om det er muligt at planlægge for støjfølsom anvendelse i den vestlige ende af Gymnasievej, herunder et neuro-rehabiliteringscenter på Gymnasievej 5 (jf. beslutning fra møde i Byrådet den 28. juni 2023) og et friplejehjem på Dam Holme 7-9. Mere generelt vil administrationen i planarbejdet bl.a. skulle undersøge:

- Om støjfølsom anvendelse til f.eks. neuro-rehabiliteringscenter, friplejehjem eller boliger af dele af området syd for Dam Holme er forenelig med områdets placering op til Frederikssundsvej og ved siden af etablerede virksomheder, der har ret til at støj.
- Om/hvordan der kan ske en forbedring af områdets vejforhold og stisystemer.
- Mulighederne for at håndtere regnvand, hvis området fortættes.

Der vil være tale om en planlægning, der kun kan implementeres over en længere tidshorisont, da der i Planloven er regler, der kræver involvering og beskyttelse af eksisterende produktionsvirksomheder, så ny planlægning ikke går ud over dem. Desuden vil der være regler for bl.a. håndtering af vejstøj fra Frederikssundsvejen. Begge dele vil formentlig kunne håndteres med fysiske tiltag, aftaler og muligvis anvendelse af de særlige regler i Planloven for omdannelse af erhvervsområder i Planloven. Disse regler har ikke tidligere har været anvendt i Egedal Kommune.

Naboområdet Frydensberg

Umiddelbart øst for Maglevad ligger erhvervsområdet Frydensberg, med håndværksvirksomheder mv. Området er fuldt udbygget og Administrationen er ikke bekendt med ønsker til planændringer, hvorfor dette område ikke indgår i planarbejdet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Virksomhederne har været inddraget i interviews med Planværkstedet, 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 03-10-2023

Drøftet.

Bilag

Scenarier for områdets fremtid

Opsamling på interviews med områdets brugere

Maglevad Erhvervsområde kort

Punkt 5: Videre proces for privat daginstitution i Ølstykke - beslutning

22/14222

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om, hvordan byrådet ønsker, at administrationen skal arbejde videre med for den privat daginstitution i Ølstykke.

Kompetence til afgørelse

Punkterne 1 og 2 behandles i Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Punkt 3 behandles i Klima-, Teknik- og Miljøudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Familieudvalget får sagen til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Grunden i Egedal by (Engparken) ikke genudbydes.
2. Administrationen arbejder videre med etablering af en privat daginstitution i Landskabsbyen.
3. Byggemodningen af området Egedal By Engparken til ny institution i Egedal by henlægges indtil videre.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i januar 2023, at daginstitution i Ølstykke (Engparken) skulle være privat, og at ejendommen skulle udbydes til salg. Administrationen fortog på dette grundlag et udbud, uden at der indkom bud på grunden.

Børnetalsprognosen og daginstitutionskapaciteten viser, at der er brug for en daginstitution i 2026.

Administrationen har været i dialog med mulige bygherrer og driftoperatører for at afklare, hvad der skal til for etablere en privat daginstitution i Ølstykke.

Byrådet har i september drøftet mulige løsninger, herunder:

- genudbyde grunden med andre krav til bygningen (m2 pr. barn, bæredygtighedskriterierne til bygningen)
- revurdere de kommunale tilskud til dagsinstitutionen, særlig bygningstilskuddet til daginstitutionen
- gøre investeringspotentialet større ved at give mulighed for at bygge andet end en daginstitution, f.eks. boliger, friplejehjem, hotel eller butikker.
- Mulighed for at etablere en privat daginstitution på ca. 8 grupper i Landskabsbyen.

2L og Industriens Pension har undersøgt mulighederne for at etablere en privat daginstitution i Landskabsbyen og kan etablere en daginstitution til ca. 8 børnegrupper i 2025. 2L og Industriens Pension er ved at indgå en aftale (letter of intent) med et firma, som skal stå for driften af daginstitutionen.

Kommunen kan ikke stille krav til byggeriet, men 2L og Industriens Pension har oplyst, at de vil bygge en daginstitution, som svarer til de krav, som kommunen stiller til plads til børnene i institutionen og bæredygtighedskrav til byggeriet. 2L og industriens kan drive daginstitutionen med de tilskud, som kommunen giver til daginstitutioner.

For ikke at bygge for mange daginstitutionspladser vil det betyde, at der ikke vil være behov for en ny daginstitution i Egedal by foreløbigt. Administrationen indstiller på den baggrund, at administrationen henlægger udbud af grunden i Egedal by og den tilhørende byggemodning indtil videre, og at administrationen i stedet fokuserer på etablering af en privat daginstitution i Landskabsbyen.

Administrationen vil drøfte behovet for daginstitutionspladser med Byrådet, så der skabes den fornødne plads.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgermøder i denne sag.

Beslutning i Familieudvalget den 02-10-2023

Sagen blev behandlet skriftligt.

Sagen blev taget til efterretning.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-10-2023

Punkt 1 og 2 anbefalet.

Punkt 6: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

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 03-10-2023

Taget til efterretning.