

REFERAT Fællesmøde - Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget d. 06-10-2016

Møtedato Torsdag d. 06. oktober 2016 kl. 16:30

Møtested Møderum M1.15

Deltakere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Ole B. Hovøre, Anne-Mie Højsted Johansen, Peter Hansen, Peter Rosgaard Hemmingsen, Bendt Tranekjær Rasmussen, Bo Vesth, Ulla Gramstrup, Ingela Karlsson, Mona Dates Jørgensen, Willy R. Eliassen

Indholdsfortegnelse

Byggemodning af Dyvelåsen og Egedal By - orientering.....	3
---	---

Sak 1: Byggemodning af Dyvelåsen og Egedal By - orientering

16/13555

Beslutningstema

Administrationen orienterer om indhold og status i byggemodningsprojekterne på Dyvelåsen og Stationsområdet, Egedal By. Der vil være en mundtlig fremlæggelse på mødet.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget / Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orientering tages til efterretning.

Sagsfremstilling

På baggrund af gennemført udbud er der indgået en rådgiveraftale med Rambøll og med Arkitema som underrådgiver, om projektering af byggemodningen på Dyvelåsen og i Stationsområdet i Egedal By.

Dyvelåsen:

Projekteringen udføres i henhold til lokalplan 36 – Boligbebyggelse ved Dyvelåsen. Byggemodningsprojektet omfatter hele udviklingsområdet, dvs. såvel det areal, som rummer selve parcelhusudstykningsplanen (lokalplanområde A), som det omkringliggende grønne område (lokalplanområde B). Der henvises til vedlagte tegning, bilag 1 - Byggemodning Dyvelåsen.

I byggemodningsprojektet er der taget stilling til udstykningsplan, vejenes udformning, ledningsplaceringer, belysning, håndtering af regnvand, jordhåndtering, beplantning og det omkringliggende grønne område.

Der er indpasset i alt 59 parcelhusgrunde i området på mellem 700 og 1.000 m² i henhold til den i lokalplanen viste illustrationsplan.

Den eksisterende hovedsti fra Skebjergvej til Kirkevangen omlægges således, at den føres mellem den nye bebyggelse og de eksisterende boliger på henholdsvis, Dyvelåsen, Smørumparken og Askeåsen. De eksisterende spildevands- og regnvandsledninger, der er beliggende i stitracéet, flyttes som led i byggemodning til en ny placering vest om bebyggelsen.

De fire bautasten, der blev fundet ved de arkæologiske udgravning, bliver rejst og placeret i det grønne område ved den nye sti.

I det grønne områdes nordvestlige hjørne er indpasset en langsgående bakke, der beplantes med træer. Volden forventes ikke at have en egentlig lyddæmpende virkning i forhold til Tværvej, men vil give en visuel afskærmning.

Der er udarbejdet et samlet forslag til håndterings af regnvand i området, en såkaldt LAR-løsning (LAR – Lokal Afledning af Regnvand). Udgangspunktet er, at alle parceller skal håndtere regnvand på egen grund. Der skal opsamles regnvand til brug i toiletter og evt. tøjvask. Det resterende regnvand skal nedsives på egen grund via faskiner eller tilsvarende løsning.

Vejvand føres via stamvejen og sidevejene til en række vandbede i vejkanten, hvor vandet vil blive ledt gennem et filtermuldlag, således at skadelige stoffer aflejres i mulden. Herefter kan vandet nedsives i det omkringliggende grønne areal.

Projektet forventes at blive afsluttet i oktober måned, hvorefter det vil indgå i udbuddet af Dyvelåsen, der jf. Byrådets beslutning vil blive solgt som storparcel, hvor køber skal udføre byggemodningen.

Stationsområdet i Egedal By:

Projekteringen udføres i henhold til lokalplan 20 – Byudviklingsområde ved Egedal Station, samt Byrumskatalog for Stationsområdet, Egedal By. Projektet omfatter hele Stationsområdet inden for Amaliestien samt et omkringliggende grønt område. Projektområdet er på vedlagte bilag 2 – Landskabsplan Stationsområdet, afgrænset med en stiplede grøn linje.

I byggemodningsprojektet er der taget stilling til veje og pladsers udformning og udstyr, håndtering af regnvand, ledningsplaceringer smart city net, placering af renovationscontainere, belysning, jordhåndtering, beplantning og det omkringliggende grønne område.

Projektet har i høj grad været styret af ønsket om at kunne håndtere al regnvand via bydelens gaderum, samt ønsket om at kunne holde jordbalance i projektområdet.

På baggrund af den forventede trafikmængde etableres der signalregulering i krydset Dronning Dagmars Vej og Dam Holme. Samtidig forberedes de to efterfølgende kryds mod nord til en evt. signalregulering. Vejkryds er udformet under hensyntagen til svingradier for lastvogne, samt oversigtsforhold.

For at sikre en god trafikafvikling, og for at etablere et godt bytorv, er området ved Føtex og naboparcellerne A2 og A20 blevet ændret med bl.a. en omlægning af vejen ved Føtex. Løsningen er drøftet med Føtex.

Hastigheden på Dam Holme og bygader er planlagt til 50 km/t, mens kvartersgader planlægges som 15 km/t (lege/opholdsområder) og sivegader som lukkede for anden bilkørsel end rednings- og flyttekøretøjer.

Kvartersgaderne foreslås belagt med klinker i hele fladen i to forskellige farver. I Byrumskataloget for Stationsområdet er det forudsat at kvartersgader udføres med en ensartet belægningsflade i fliser eller natursten. Klinker er et dyrere valg end en flisebelægning, men den vurderes at tilføre området en væsentlig karakter og kvalitet. Klinkerne er også stærkere end betonfliser, hvorfor der forventes en afledt lavere drift.

Der er i projektet taget stilling til placering af overkørsler til de enkelte parceller og af de nedgravede affaldscontainere.

Regnvand håndteres som udgangspunkt på hver parcel, men hvor der af hensyn til parkeringskældre m.v. er udfordringer, er der planlagt mulighed for overløb til den grønne fletning. Det øvrige regnvand, hvilket primært er vejvand, håndteres i gaderummene, og føres via disse til en rende inden for Amaliestien, hvor den filtreres i en filtermuld, og føres videre til nedsivning i de nye bassiner i den grønne fletning. Hvor det er nødvendigt, suppleres vejprofilen med et linjedræn, så vejene kan benyttes under normale regnskyl. Det er et krav i projektet, at ekstrem regn ikke medfører skader på bygninger, installationer og anlæg.

Regnvandsløsningen projekteres i et samarbejde med Furesø Egedal Forsyning. Et tidligere overslag har vist, at løsningen vil kunne spare et større beløb i anlægsomkostning i forhold til en traditionel 3 strenget kloakering. Da løsningen ikke tidligere har været anvendt, er det mellem FE Forsyning og Egedal Kommune aftalt, at man i fællesskab aftaler en fordeling af anlægsomkostninger og efterfølgende drift, der kan forelægges bestyrelse og byråd. Dette arbejde er igangsat med bistand fra advokatfirmaet Horten.

Amaliestien omlægges således, at den kan fungere som brandvej. Den får et bredere udlæg og flyttes en smule fra bebyggelsens kant. De eksisterende kirsebærtræer genplantes efter en samlet beplantningsplan.

I den omkringliggende grønne fletning anlægges tre nye nedsivningsbassiner, der udformes som søer. Området beplantes med spredte trægrupper og bryn. Der etableres en ny gangsti mellem Stationsområdet og Erhvervscampus. Stien føres over den eksisterende afvandingsrende.

Projektet forventes færdigt i november måned, hvorefter byggemodningsarbejderne i første etape kan udbydes til udførelse i 2017 og 2018. Der er, i det netop gennemførte udbud af 5 parceller, lagt op til, at der kan indgås aftale med den valgte bygherre om at udføre modningen, som led i en købsaftale. I planlægningen indgår en midlertidig byggemodning i byggefasen, således at overflader m.v. først færdiggøres i takt med bygningernes ibrugtagelse.

Konsekvenser for budgettet

Udgiften til byggemodning af Dyvelåsen indgår som salgsvilkår ved udbud af storparcellen og afholdes af køber.

Der er pt. i budget 2016 afsat 5 mio. kr. og i 2017 11,2 mio. kr. til byggemodningen af første etape af Stationsområdet. Prisen for den samlede byggemodning er af Rambøll anslået til at andrage i alt ca. 30 mill. kr. De øgede udgifter vil præciseres til budget 2018-2022. De øgede udgifter skyldes:

- Første etape er blevet udvidet arealmæssigt i forhold til det i budgettet forudsatte.
- Der er ikke i budgettet medtaget udgifter til LAR-projektet.
- Der er endnu ikke indgået aftale med FE Forsyning om deres andel af anlægsomkostningerne.

Beslutning i Fællesmøde - Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 06-10-2016

Taget til efterretning.

Vedlegg

Bilag 1 Oversigtsplan Dyvelåsen

Bilag 2 Landskabsplan Egedal By.pdf