

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 05-11-2024

Mødedato	Tirsdag d. 05. november 2024 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Rammer og vilkår på almenboligområdet - drøftelse.....	4
Kommuneplan 2025 - De større byudviklingsområder - beslutning.....	5
Kommuneplan 2025 - Forslag til udpegning af interesseområder til solceller - beslutning.....	8
Igangsætning af udviklingsplan for Veksø Syd - beslutning.....	10
Lukket: Salg af Viggatorp 8 - beslutning.....	12
Sager til orientering.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsorden godkendes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-11-2024

Godkendt.

Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) deltog ikke under punkt 4-7.

Punkt 2: Rammer og vilkår på almenboligområdet - drøftelse

24/11248

Beslutningstema

Udvalget skal drøfte rammer og indhold for et kommende møde med de politisk udpegede bestyrelsesmedlemmer i de almene boligorganisationer. På dagens møde får udvalget en introduktion til boligselskaberne og de almene boliger i Egedal Kommune.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter, hvilke emner der ønskes drøftet på et kommende møde med boligorganisationerne.

Sagsfremstilling

Plan- og Byudviklingsudvalget har efterspurgt en temadrøftelse vedr. almenboligområdet samt en dialog med de politiske udpegede bestyrelsesmedlemmer i boligorganisationerne.

Administrationen vil derfor give udvalget en kort introduktion til almenboligområdet.

I Egedal Kommune er der i alt 12 boligorganisationer, som har en række almene boligafdelinger under sig. Hver boligorganisation administreres af en administrationsorganisation/forretningsfører, som der er 8 af i kommunen.

Almene boliger er inddelt i tre kategorier afhængig af målgruppen for boligen, herunder familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Egedal Kommune har i alt 2.292 familieboliger, 107 ungdomsboliger og 334 ældreboliger.

På denne baggrund skal udvalget drøftet emnerne for et kommende møde med boligorganisationerne.

Tidspunkt for det kommende møde med boligorganisationerne

De årlige styrelsesdialogmøder med hvert enkelt selskab gennemføres i oktober til december måned, hvorfor administrationen planlægger, at et møde med boligorganisationerne afholdes i januar 2025.

Hermed kan input fra styringsdialogmøderne samt input fra udvalgets drøftelse på dagens møde skabe et godt grundlag for den kommende dialog i januar 2025.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-11-2024

Drøftet.

Punkt 3: Kommuneplan 2025 - De større byudviklingsområder - beslutning

24/4649

Beslutningstema

På baggrund af bl.a. de forslag til Planstrategi 2023 mv., der vedrørte større byudviklingsområder, skal Byrådet beslutte, om der skal foretages ændringer i kommuneplanen for disse områder.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der i forslag til Kommuneplan 2025 indarbejdes følgende ændringer:

1) Vedr. Kildedal Bakke (se bilag 1, side 1):

- a. Anvendelsen af arealer langs Tværvej ændres fra erhvervsformål til rekreative formål.
- b. En evt. detailhandelsbutik kun kan være området øverst på bakken (området til blandede byformål).
- c. Udviklingen af området ændres fra 1. til 2. del af planperioden, dvs. at området tidligst kan byudvikles fra 2029 og frem.

2) Vedr. område syd for Skebjergvej (se bilag 1, s. 3): Udpeges til et såkaldt perspektivområde, hvor der på sigt kan arbejdes for at muliggøre byudvikling, hvis de statslige regler i Fingerplanen ændres.

3) Vedr. Kildedal Nord (se bilag 1, side 2):

- a. Etape 1's (syd for Rolandsgården) placering i rækkefølgeplanen ændres fra 1. til 2. del af planperioden. Dvs. at området tidligst kan byudvikles fra 2029.
- b. Etape 2's (nord og vest for Rolandsgården) placering i rækkefølgeplanen ændres fra 2. til 3. del af planperioden. Dvs. at området tidligst kan byudvikles fra 2033.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunens større byudviklingsområder er Kildedal Bakke, Kildedal Nord, Veksø Syd, Egedal By, Stenløse Syd og Nordbyen som beskrevet i bilag 1. Områderne ligger alle tæt på S-togsstationer. Ser man bort fra Kildedal Nord ligger områderne også alle tæt på byområder med adgang til eksisterende institutioner, skoler og dagligvarebutikker.

Til arbejdet med Planstrategi 2023 kom der flere forslag vedr. større byudviklingsområder til boliger og blandede formål mv. Disse forslag er sidenhen blevet drøftet på flere byrådsmøder i 2024 og på et borgermøde i Knardrup, hvor Kildedal Nord var på dagsordenen. Byrådet har også drøftet udviklingen af Kildedal Bakke i forbindelse med stillingtagen til udviklingsplanen for Kildedal bakke.

På den baggrund vil administrationen i det videre arbejde med kommuneplanen afgrænse byudviklingsmulighederne for Kildedal Bakke, så de afspejler drøftelserne i Byrådet om Kildedal Bakke.

Administrationen foreslår derudover, at et areal syd for Skebjergvej i Smørum udpeges til et såkaldt perspektivområde i kommuneplanen. Dermed markerer kommunen et ønske om at udlægge arealerne til byudvikling, hvis staten på et tidspunkt åbner mulighed for det.

Rækkefølgeplanlægning

De foreslåede ændringer af kommuneplanen mht. Kildedal Bakke og Kildedal Nord omhandler navnlig ændringer i hvornår områderne kan byudvikles, de såkaldte rækkefølgeplan for byudvikling. Rækkefølgeplanen giver Byrådet mulighed for at styre, i hvilken del af den 12-års planperiode et byudviklingsområde skal udvikles: I den første fireårige del (fra 2025 og frem), i den anden del (tidligst fra 2029) eller i den tredje del (tidligst fra 2033).

Udbygningssaftaler

Udviklere kan søge kommunen om at fremrykke et byudviklingsområdes placering i rækkefølgeplanen fra 2. til 1. del. I den forbindelse kan udviklere tilbyde såkaldte udviklingsaftaler, dvs. en aftale mellem udvikler og kommunen om, at udvikler betaler for etablering af eksempelvis veje eller cykelstier i tilknytning til byudviklingsområdet.

Byudviklingsområder hvor administrationen ikke foreslår ændringer af kommuneplan

Administrationen foreslår, at der ikke foretages ændringer i kommuneplanen mht. Veksø Syd, Stenløse Syd, Egedal By og Nordbyen i Ølstykke.

Det betyder konkret, at:

Veksø Syd fastholdes til byudvikling med blandede boligtyper og med en placering i rækkefølgeplanen i 2. del af planperioden.

Etape 5 af Stenløse Syd fastholdes til byudvikling med blandede boligtyper og med en placering i rækkefølgeplanen i 1. del af planperioden.

Egedal By fastholdes til byudvikling med en række forskellige bykvarterer, herunder Stationsområdet, Engparken, Landskabsbyen og Håndværkerbyen og med en differentieret rækkefølgeplanlægning.

Nordbyen fastholdes med blandede boligtyper og med en placering i rækkefølgeplanen i 3. del af planperioden.

Udviklingsplan for Veksø Syd

Arbejdet med en udviklingsplan for Veksø Syd forventes igangsat ultimo 2024 i samarbejde med Veksø Bylaug.

Opfølgning på idékonkurrence vedr. Kildedal Nord

I 2. halvår 2025 forventes Byrådet at få forelagt et forslag til proces for opfølgning på den tidligere afholdte åbne idékonkurrence vedr. udviklingen af Kildedal Nord.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

I arbejdet med Kommuneplan 2025 gennemføres en tidlig borgerdialog og interessentinddragelse for at kvalificere udvalgte temaer inden den politiske behandling af forslaget til Kommuneplan 2025. Kommuneplan 2025 sendes i 8 ugers offentlig høring, og der holdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-11-2024

Indstillingens punkt 1) a+b.

Udvalget stillede følgende ændringsforslag: Anvendelsen af arealer, langs Tværvej, ændres fra erhvervsformål til rekreative formål, idet der dog afsættes et mindre stationsnært område til detailhandelsbutik og erhverv.

Ændringsforslaget anbefalet.

Indstillingens punkt 1) c.

Udvalget stillede følgende ændringsforslag: Udviklingen af området fastholdes i 1. del af planperioden.

Ændringsforslaget anbefalet.

Indstillingens punkt 2) - Anbefalet.

Indstillingens punkt 3) a.

Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) stillede følgende ændringsforslag: Etape 1 opdeles i 2 etaper, henholdsvis syd og nord for Kalveholmvej. Området syd for Kalveholmvej ændres til 1. del af planperioden, området nord for Kalveholmvej ændres til 3. del af planperioden.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

For stemte Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) med i alt 2 stemmer.

Imod stemte Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (L) med i alt 3 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Vi ønsker en langsommere byudvikling nord for Kalveholmvej og en hurtigere byudvikling syd for Kalveholmvej.

Indstillingens punkt 3) a.

Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (L) stillede følgende ændringsforslag: Etape 1's (syd for Rolandsgården) placering fastholdes i 1. del af planperioden.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

For stemte Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (L) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) med i alt 2 stemmer.

Ændringsforslaget anbefalet.

Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Vi ønsker en langsommere byudvikling nord for Kalveholmvej.

Indstillingens punkt 3) b.

Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (L) stillede følgende ændringsforslag: Etape 2's (nord og vest for Rolandsgården) placering i rækkefølgeplanen fastholdes i 2. del af planperioden.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

For stemte Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (L) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) med i alt 2 stemmer.

Ændringsforslaget anbefalet.

Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Vi støtter administrationens indstilling.

Udvalget stillede følgende ændringsforslag: Udvalget ønsker, at Veksø Syds placering i rækkefølgeplanen fastsættes til 1 del af planperioden.

Ændringsforslaget anbefalet.

Bilag

Bilag 1

Punkt 4: Kommuneplan 2025 - Forslag til udpegning af interesseområder til solceller - beslutning

24/4649

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 28. august 2024 om at sende sag om VE i Kommuneplan 2025 tilbage til administrationen med henblik på, at interesseområdet for solceller indsnævres, skal det besluttet om administrationen forslag til indsnævring kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der i forslag til Kommuneplan 2025 indarbejdes interesseområder for solceller som vist i bilag 1.

Sagsfremstilling

Baggrund

Danmark har et nationalt mål om at firedoble produktionen af vedvarende energi (VE) på land inden 2030. Egedal Kommunes Klimaplan 2045 indeholder desuden mål om, at der skal produceres 50MVH VE om året i Egedal i 2045. Det svarer til fx 50 hektar solceller eller fire store vindmøller (over 150 meter).

Byrådet behandlede den 28. august 2024 et forslag om at udpege såkaldte interesseområder for VE-anlæg (solceller og vindmøller) i kommuneplanen.

På mødet blev det besluttet at sende sagen tilbage til administrationen ”med henblik på, at interesseområdet for solceller indsnævres, så der er større afstand mellem interesseområder for solceller og nærmeste landsbysamfund.”

Administrationens forslag til indsnævring

Administrationen forslår på den baggrund, at afstanden til landsbyer generelt for alle landsbyer øges fra 150 meter til 350 meter som vist i bilag 1.

Forslaget betyder, at det tidligere forslået interesseområde for solceller reduceres med cirka 95 hektar – fra 750 hektar til 655 hektar.

Hvad er interesseområder?

Interesseområder er arealer i det åbne land, der på baggrund af en gennemgang af relevante kortlagte, beskyttelsesinteresser (fx værdifulde landskab, beskyttede naturtyper, fredninger mv.) vurderes muligvis at være egnede til at opstille solcelleanlæg.

Hvis der på et tidspunkt er interesse i konkrete solcelleprojekter i eller udenfor interesseområderne, giver udpegningen til interesseområder ikke en umiddelbar ret til at realisere projekterne. En realisering af et konkret solcelleprojekt vil bl.a. kræve at:

- de berørte lodsejere ønsker at sælge eller udleje de konkrete arealer.
- Egedal Kommune foretager en uddybende vurdering af de arealerne og de foreslåede projekter ift. deres påvirkning af omgivelserne (landskab, natur mv.).
- det politisk besluttet at udarbejde en lokalplan og evt. kommuneplantillæg.
- disse planforslag sendes i offentlig høring.
- der gennemføres en miljøscreening og evt. miljøvurdering af planlægningens og det konkrete solcelleprojekts mulige miljøkonsekvenser, som også sendes i offentlig høring.

Administrationen har drøftet interesseområder til VE-anlæg med Grønt Råd. Grønt Råd har kvitteret positivt for, at Byrådet sætter fokus på udpegningen af interesseområder.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

I arbejdet med Kommuneplan 2025 gennemføres en tidlig borgerdialog og interessentinddragelse for at kvalificere udvalgte temaer inden den politiske behandling af forslaget til Kommuneplan 2025. Kommuneplan 2025 sendes i 8 ugers offentlig høring, og der holdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-11-2024

Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V), Ulrik John Nielsen (L) og Christine Søbjerg (C) stillede følgende ændringsforslag: Forslag til udpegning af interesserområder til solceller i forslag til kommuneplan indskrænkes, så de kulturhistoriske, bevaringsværdige områder udtages af interesseområder for solceller.

Ændringsforslaget anbefalet.

Der vedlægges et ekstra kortbilag til Økonomiudvalgets behandling den 20. november 2024.

Bilag

Kortbilag

Punkt 5: Igangsætning af udviklingsplan for Veksø Syd - beslutning

24/13311

Beslutningstema

På baggrund af kommuneplanen om udviklingen af Veksø Syd skal det besluttes, om arbejdet med en udviklingsplan for Veksø Syd igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med en udviklingsplan for Veksø Syd igangsættes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Veksø Syd ligger syd for S-togslinjen. Arealet er kuperet og anvendes i dag som landbrugsjord. Arealet blev udlagt i regionplan for Hovedstadsregionen i 2005 og derefter indarbejdet i daværende Stenløse Kommunes kommuneplan.



Fakta

Areal: 13 hektar

Rummelighed: Op til 200 boliger

Ejerforhold: Ca. 1 ha privatejet og 12 ha kommunalt ejet

Anvendelse: Blandede boligtyper

Bebyggelse: Bebyggelsesprocent på 40% og max. 2 etager

Rækkefølge for byudvikling: 2. del af planperioden (kan igangsættes når 1. prioritetsområder er planlagt, tidligst fra 2029)

Veksø Bylaug ser positivt på udvikling af Veksø Syd. Bylauget ønsker en grundig dialog med kommunen om udviklingen, før der udarbejdes et egentligt plangrundlag for området.

Administrationen vil på den baggrund invitere tre repræsentanter fra Veksø Bylaug til, sammen med kommunen, at se på nærmere udfordringer med byudviklingen af Veksø Syd, inden der igangsættes et udbud og egentligt planarbejde for området.

Arbejdet ledes af borgmesteren, bistået af formanden og næstformanden for Plan- og Byudviklingsudvalget og af administrationen. Bylauget er meget positiv overfor at indgå i et sådant samarbejde.

Konkret vil administrationen sammen med bylauget se på følgende temaer:

1. Bebyggelsesstruktur, boligtyper og arkitektur: Herunder disponeringen af området, antallet af boliger, variation i boligtyper og ejerforhold samt krav til kvalitet og bæredygtighed i arkitekturen.
2. Sammenspil mellem natur, landskab og by: Herunder understøttelse af landskabelige træk, sikring af adgang til naturen, regnvandshåndtering samt udformning og kvalitet af de grønne og blå rum mellem husene.
3. Infrastruktur – én samlet by fysisk og socialt: Herunder hvordan man sikrer en god forbindelse på tværs af S-togbanen, så byen fungerer som en helhed, og udgifterne til anlæg og vedligehold af en sådan forbindelse.
4. Offentlige servicetilbud og byudvikling: Herunder om sammenspillet mellem byudvikling og offentlige servicetilbud, navnlig daginstitutioner og skoler.

I sommeren 2025 præsenteres de foreløbige resultater af arbejdet, f.eks. 2-3 scenarier for udviklingen af Veksø Syd, som forelægges for Plan- og Byudviklingsudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet. På baggrund af de politiske drøftelser af scenarierne udarbejdes en egentlig udviklingsplan for området, som ligeledes forelægges for Plan- og Byudviklingsudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet, inden det kan sendes i offentlig høring.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om et forslag til udviklingsplan. Herudover vil Veksø Bylaug blive inddraget i arbejdet med udviklingsplanen, som beskrevet ovenfor.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-11-2024

Anbefalet.

Punkt 6: Lukket: Salg af Viggatorp 8 - beslutning

24/5129

Udvalget erklærede Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) inhabil i sagens behandling. Inhabiliteten er begrundet i hans funktion som gruppeleder i den spejdergruppe, som benytter spejderhytten, der er beliggende på adressen.

Bo Brøndum Pedersen (Løsgænger) var fraværende.

Der blev stemt om indstillingens punkter.

For stemte Charlotte Haagendrup (M), Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (L) med i alt 3 stemmer.

Christine Søbjerg (C) undlod at stemme.

Indstillingens punkter anbefalet.

Punkt 7: Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen orienterer om verserende sager, herunder:

- Familieudvalget orienteres i november om den kommende daginstitution på Kildedal Bakke.
- Klager, afgørelser mm.
- Status på den igangværende dialog om mast ved Buresø
- Jorddeponering
- Status på arbejde med lokalplan for Stenløse Syd
- Udløb af klagefrist over plangrundlag for Landskabsbyen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-11-2024

Taget til efterretning.