

# REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 07-01-2025

|                      |                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mødedato</b>      | Tirsdag d. 07. januar 2025 kl. 18:00                                                                                   |
| <b>Mødested</b>      | Møderum M1.14                                                                                                          |
| <b>Mødedeltagere</b> | Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo<br>Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle |

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsorden.....                                                                          | 3  |
| Salg af areal på Maglehøjskolen til I/S Vestforbrænding til brug for boosterstation - beslutning.....  | 4  |
| Berigtigelse af ejerskab til gadejord - beslutning.....                                                | 6  |
| Lokalplan 072 for boliger ved Stråmosen og kommuneplantillæg 4 - endelig vedtagelse - beslutning       | 8  |
| Kommuneplantillæg 6 - forslag til offentlig høring - beslutning.....                                   | 10 |
| Forslag til lokalplan 081 for Maglevad Nord - område til erhverv og forsyning - forslag til offentlig  | 12 |
| Forslag til lokalplan 082 for Maglevad Syd - område til erhverv og offentlige formål - forslag til of  | 14 |
| Forslag til Lokalplantillæg 1 - Daginstitution på Dam Enge 1 - forslag til offentlig høring - beslutni | 17 |
| Halvårsstatus på arbejde med lokalplaner og anden planlægning (januar 2025) - orientering.....         | 19 |
| Orienteringspunkter.....                                                                               | 22 |

# **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 07-01-2025**

Godkendt med bemærkning om, at punkt 4 ”Lokalplan 072 for boliger ved Stråmosen og kommuneplantillæg 4” tages af dagsordenen med henblik på opdatering af den støjanalyse, der ligger til grund for lokalplanarbejdet.

## **Punkt 2: Salg af areal på Maglehøjskolen til I/S Vestforbrænding til brug for boosterstation - beslutning**

24/2884

### **Beslutningstema**

På baggrund af en henvendelse fra I/S Vestforbrænding skal det beslutes, om et mindre areal på Maglehøjskolen i Ølstykke skal sælges uden offentligt udbud.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Et areal på 145 m<sup>2</sup> på Maglehøjskolen i Ølstykke (del af matr.nr 10X, Skenkelsø by, Jørlunde, beliggende Skelbækvej 8A, 3650 Ølstykke) sælges uden offentligt udbud til en pris på 400 kr. pr. m<sup>2</sup>, ekskl. moms.
2. Administrationen forhandler med I/S Vestforbrænding om vilkår for salget.
3. Der gives en tillægsbevilling til indtægter på anlægsbudgettet i 2025 på 58.000 kr. samt frigivelse af rådighedsbeløb på samme beløb.
4. Der afsættes 1.060 kr. til kunstpuljen, svarende til 2 % af salgssummen.
5. Nettosalgsindtægten på 56.940 kr. tilgår kassebeholdningen.

### **Sagsfremstilling**

I/S Vestforbrænding henvendte sig til kommunen i januar 2024 angående placering af en boosterstation på Maglehøjskolen. Boosterstation er betegnelsen for en fjernvarme-pumpestation, der øger trykket på fjernvarmevandet for at transportere vandet over større afstande. Illustration/skitse er vedlagt som bilag.

Formålet med boosterstationen er at sammenkoble Egedal Fjernvarmes og I/S Vestforbrændings fjernvarmenet og sikre pumpetryk og levering/udveksling af fjernvarme mellem selskaberne. Dette for at sikre og muliggøre fjernvarmeforsyning til fjernvarmekunderne.

Boosterstationen skal placeres i området ved Maglehøjskolen, og mulighederne for placeringen er oplyst at være begrænset. Kommunen modtog henvendelsen fra I/S Vestforbrænding efter de forgæves havde haft dialog med en ejer af en nærliggende ejendom. Placeringen af boosterstationen på Maglehøjskolen vurderes som værende optimal i forhold til sammenkoblingen. Kortbilag er vedlagt som bilag.

Kommunen har en saglig interesse i udrulningen af fjernvarmenettet, herunder sammenkoblingen, da kommunen er medejer af Egedal Fjernvarme, som har indgået en samarbejdsaftale med I/S Vestforbrænding om at understøtte en effektiv udrulning af fjernvarme.

Kommunens salg af fast ejendom er reguleret af Udbudsbekendtgørelsen, hvorefter salg af fast ejendom som hovedregel skal ske efter et offentligt udbud. Bekendtgørelsen indeholder dog en række undtagelser, bl.a. for arealer under 2.000 m<sup>2</sup>, der ikke kan bebygges selvstændigt.

For at sikre en placering af den nødvendige boosterstationen i området anbefaler administrationen, at et areal på 145 m<sup>2</sup> på Maglehøjskolen sælges uden offentligt udbud til I/S Vestforbrænding.

Kommunens salg af fast ejendom skal som hovedregel ske til markedspris. Administrationen har derfor indhentet en mæglervurdering på arealet, der indikerer en markedspris på 400 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. moms.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at Byrådet godkender en salgsproces uden udbud, og giver administrationen mandat til at forhandle og sælge arealet til I/S Vestforbrænding til en pris på 400 kr. pr. m<sup>2</sup>, ekskl. moms.

Det bemærkes, at placering af en boosterstation på arealet forudsætter en dispensation fra den gældende lokalplan for området. Såfremt indstillingen tiltrædes, vil administrationen iværksætte det fornødne.

### **Konsekvenser for budgettet**

Et salg vil medføre en nettosalgsindtægt på 58.000 kr. i 2025, som tilgår kassen. Kunstpuljen i 2025 udvides med 1.060 kr.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Anbefalet.

### **Bilag**

M10X\_Bilag\_Skitse boosterstation

M10X\_Kortbilag

M10X\_Kortbilag, oversigtskort

## Punkt 3: Berigtigelse af ejerskab til gadejord - beslutning

24/7891

### Beslutningstema

På baggrund af en indsigelse fra en nabo til et stykke gadejord, som kommunen er ved at få tinglyst ejerskab af, skal det besluttet, om kommunen vil acceptere, at naboen får tinglyst ejerskab til en mindre del af arealet. Det skal desuden besluttet, om lignende sager fremover skal forelægges for Byrådet.

### Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Ejerne af ejendommen matr.nr. 55, Søsุม By, Stenløse gives ejendomsret til 299 m<sup>2</sup> gadejord beliggende matr.nr. 77b, Søsุม By, Stenløse.
2. Administrationen får delegeret kompetence til at behandle sager angående gadejord, hvor der er tale om en berigtigelse af retmæssig adkomst.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med at Egedal Kommune har anmodet Tinglysningsretten om at blive registreret som ejer af et stykke gadejord i Søsุม, har kommunen modtaget en indsigelse fra ejer af en naboejendom, der mener at være retmæssig ejer af en mindre del af arealet.

Det omhandlende areal udgør 299 m<sup>2</sup> og er i dag registreret som gadejord, der er betegnelsen for jordarealer, som ikke har nogen formel registreret ejer. Det er arealer, der i sin tid blev udlagt til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet. Kommunen betragtes som følge af en formodningsregel i udstykningsloven for at være ejer af gadejord, medmindre andre godtgør at have ret til arealet.

Administrationen vurderer, at naboen er retmæssig ejer af arealet på 299 m<sup>2</sup> som følge af reglerne om hævд, da det via luftfotos anses for godtgjort, at naboen har anvendt og bebygget arealet siden år 1966. Der vedlægges oversigtskort som bilag.

Som følge af reglerne om hævд vil den, der har udøvet en ejers ret over et givent areal i mere end 20 år, uden at den oprindelige ejer har gjort indsigelser mod denne anvendelse, vinde ejendomsretten over arealet og vil kunne få denne ret tinglyst.

Det er således administrationens vurdering, at kommunen vil tabe en sag mod naboen angående ejendomsret til arealet, da naboen betragtes som den retmæssige ejer af heraf.

Derfor skal administrationen anbefale, at Byrådet accepterer, at naboejendommen får ejendomsret til det pågældende stykke gadejord på 299 m<sup>2</sup>, og at arealet – som led i kommunens proces med at få tinglyst ejerskabet over gadejorden i området – bliver overdraget til naboejendommen.

Byrådets besluttede den 29. marts 2023, at alle sager angående gadejord skal forelægges Byrådet.

Som anført ovenfor vil der i sager, hvor borger har vundet hævд på et areal, reelt ikke være mulighed for at modsætte sig en overdragelse politisk. I denne type sager skal administrationen derfor anbefale, at kompetencen til overdragelsen delegeres til administrationen.

### Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### Borgerdialog

Administrationen har haft dialog med Søsุม Borger- og Grundejerforening samt enkelte naboer til den omhandlende gadejord i denne sag.

### Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025

Pkt. 1 – Anbefalet.

Pkt. 2 – Der blev stemt om indstillingen.

For stemte Christine Søbjerg (C), Ulrik John Nielsen (L) og Charlotte Haagendrup (M) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Bo Brøndum Pedersen (H) og Ole Hovøre (V) med i alt 2 stemmer.

Indstillingen anbefalet.

Bo Brøndum Pedersen (H) og Ole Hovøre (V) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Vi stemmer imod, idet vi som besluttet af byrådet i 2023 fortsat ønsker at se alle (de meget få) gadejordssager og med dette punkt er lagt op til, at udvalget kun skal se nogle af sagerne.

## **Bilag**

Søsum77b\_Kortbilag

# **Punkt 4: Lokalplan 072 for boliger ved Stråmosen og kommuneplantillæg 4 - endelig vedtagelse - beslutning**

24/7993

## **Beslutningstema**

På baggrund af den offentlige høring skal det besluttes, om forslag til Lokalplan 072 og Kommuneplantillæg 4 for boliger ved Stråmosen i Stenløse kan vedtages endeligt.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 072 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.
2. Forslag til Kommuneplantillæg 4 vedtages endeligt uden ændringer.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

## **Sagsfremstilling**

Baggrund

Med planforslagene lægges der op til at udlægge området til 10 parcelgrunde og ca. 22 rækkehuse i op til 1½ plan.

Lokalplanforslaget lægger herudover op til følgende:

- Området opdeles i 5 delområder, der tilsammen sikrer et blandet boligområde med grønne fælles friarealer.
- At adgangsvejen til boligerne anlægges via Stråmosekær, og der udlægges 2 interne boligveje samt stiforbindelser til omkringliggende områder.
- At regnvand nedsives i regnvandsgrøfter langs veje samt regnvandsbede i private haver og på fælles friarealer.
- At der er krav om støjafskærmende foranstaltninger langs Krogholmvej.

Planforslagene blev godkendt på byrådsmødet den 25. september 2024 og var efterfølgende i offentlig høring fra den 27. september-25. oktober 2024. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. På den baggrund skal der tages stilling til, om planforslagene kan vedtages endeligt.

11 høringssvar

Der er kommet 11 høringssvar til lokalplanforslaget og ingen til kommuneplantillægget. Bilag 1 indeholder en oversigt over høringssvarene og administrationens bemærkninger til disse. Bilag 2 indeholder alle høringssvar. Bilag 3 indeholder lokalplanen med forslag til ændringer som følge af høringssvarene. Bilag 4 indeholder kommuneplantillægget, som der ikke foreslås ændringer af. Administrationen vurderer, at ændringerne er så begrænsede, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Høringssvar vedr. lokalplan 072

Høringssvarene til lokalplanforslaget vedrører hovedsageligt de med kursiv markerede temaer, som har resulteret i enkelte ændringer og præciseringer af lokalplanen:

Ønske om bevaring af natur – navnlig i beplantningsbæltet mellem boligområdet og Stråmosen: Lokalplanens afsnit om bevaring af beplantningsbæltet mellem Stråmosen og det nye boligområde revideres, så der ikke kan dannes for store åbninger i beplantningsbæltet ved alle tre stiudlæg mellem boligerne og Stråmosen. Der stilles desuden krav om en beskyttelseszone på 5 meters bredde langs med skel i bestemmelsen om bevaring af beplantningsbæltet. På denne måde beskyttes beplantningsbæltet også på privat grund.

Ønske om begrænset bebyggelse på friareal: I lokalplanens bestemmelser om bebyggelse, som kan opføres på de grønne fællesarealer, begrænses disse til max. 30 kvm.

Ønske om begrænset belysning/reduktion af lysforurening ift. naturområdet i Stråmosen: I lokalplanens note til bestemmelse om belysning indskrives, at der skal tages hensyn til det beskyttede naturområde, bl.a. ved at regulere lysets

farvetone.

Ønske om tilpasning af bestemmelse vedr. ladestandere: Lokalplanens bestemmelse omformuleres, så der er pligt til at forberede til el-ladestandere til alle rækkehuse og til alle parkeringspladser på gæsteparkeringsarealet, fremfor at etablere selve ladestanderne. Dette i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen under bygningsreglementet.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet, at planforslagene, inklusive de foreslåede ændringer, opfylder Byrådets ønske om at muliggøre udviklingen af et grønt, attraktivt byområde.

## **Konsekvenser for budgettet**

Lokalplanen og kommuneplantillægget har i sig selv har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Der har i høringsperioden været afholdt borgermøde om planforslagene med deltagelse af ca. 15 borgere. Bemærkninger fra borgermødet er indgået i administrationens overvejelser om tilretning af planforslagene.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Sagen taget af dagsordenen.

## **Bilag**

Oversigtskort

Bilag 1 - Hvidbog

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Forslag til lokalplan 072 - boliger ved Stråmosen

Bilag 4 - Forslag til kommuneplantillæg 4

## Punkt 5: Kommuneplantillæg 6 - forslag til offentlig høring - beslutning

24/7994

### Beslutningstema

På baggrund af Plan- og byudviklingsudvalgets beslutning om igangsættelse af ny planlægning for Maglevad Erhvervsområde skal det besluttes, om forslag til kommuneplantillæg 6 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Desuden skal det godkendes, at forslag til Kommuneplantillæg 6 ikke miljøvurderes.

### Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til kommuneplantillæg 6 - Maglevad godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Forslag til kommuneplantillæg 6 ikke miljøvurderes.
3. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

### Sagsfremstilling

I november 2023 godkendte plan- og byudviklingsudvalget igangsættelsen af ny lokalplanlægning for Maglevad Erhvervsområde. Det er i den forbindelse nødvendigt at foretage justeringer af kommuneplanens rammer, for at bringe dem i overensstemmelse med lokalplanforslagene. Derfor er forslag til Kommuneplantillæg 6 udarbejdet.

Parallelt med denne sag fremlægges også sager om forslag til Lokalplan 081 for Maglevad Nord og lokalplan 082 for Maglevad Syd.

Forslag til Kommuneplantillæg 6 - Maglevad (se bilag 1)

Med kommuneplantillægget sker der en ny opdeling af de rammeområder, der omfatter Maglevad Erhvervsområde, og der sker ændringer af de dertil hørende rammebestemmelser for anvendelse, miljøklasser og bebyggelse.

Generelt tilpasses områdernes anvendelsesbestemmelser og miljøklasser bedre i forhold til de eksisterende virksomheder i området samt ønsket om at udvikle området, så det kan give plads til eksempelvis et neuro-rehabiliteringscenter.

Konkret ændres anvendelsesmulighederne i området syd for Dam Holme og langs Dam Holmes nordside fra primært håndværk, lager og produktion i miljøklasse 2-3 til mere bymæssigt erhverv, herunder erhverv i den lavere miljøklasse 1-2.

Længere mod nord langs Knud Bro Alle fastholdes anvendelsen til håndværk, lager og produktion, men den maksimale miljøklasse reduceres fra 4 til 3. Kun i fjernvarmeværkets rammeområde bliver der fortsat mulighed for mere belastende erhverv i miljøklasse 4.

Generelt fastholdes den maksimale bebyggelsesprocent på 70 og den maksimale bygningshøjde på 14,5 m. Max etageantal hæves fra 2-3, hvilket bygningshøjden giver mulighed for.

Eksempler på virksomheder i miljøklasse 1-4

|          |       |                                                                                             |
|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klasse 1 | 0 m   | liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.                                      |
| Klasse 2 | 20 m  | bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.                                  |
| Klasse 3 | 50 m  | håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.                                 |
| Klasse 4 | 100 m | levnedsmiddelfabriker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier. |

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Administrationen vurderer, at planforslaget er neutralt i forhold til kommuneplanens bestemmelser om bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen.

#### Miljøscreening (bilag 2)

Der er udført miljøscreening af planens påvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

#### Videre proces

Hvis sagen godkendes, sendes planforslaget i 4 ugers offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges forslaget sammen med de indkomne bemærkninger og administrations eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Områdets virksomheder har været inddraget i interviews tilbage i 2021 samt inviteret til individuelle møder i foråret 2024. Derudover blev der i februar 2024 afholdt orienteringsmøde, hvor beboere og virksomheder fra hele Maglevad-området var inviteret. Kommuneplantillægget sendes, sammen med ovennævnte lokalplanforslag for Maglevad, i offentlig høring efter godkendelse. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Anbefalet.

### **Bilag**

Forslag til Kommuneplantillæg for Maglevad Erhvervsområde

Oversigtskort

## **Punkt 6: Forslag til lokalplan 081 for Maglevad Nord - område til erhverv og forsyning - forslag til offentlig høring - beslutning**

23/11861

### **Beslutningstema**

På baggrund af Plan- og byudviklingsudvalgets beslutning om igangsættelse af ny lokalplan for Maglevad Nord skal det besluttes, om forslag til Lokalplan 081 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Desuden skal det godkendes, at planforslaget ikke miljøvurderes.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagen forelægges for Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 081 for Maglevad Nord – Område til erhverv og forsyning godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Forslag til Lokalplan 081 ikke miljøvurderes.
3. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

### **Sagsfremstilling**

I oktober 2023 drøftede Plan- og byudviklingsudvalget forskellige scenarier for udvikling af Maglevad Erhvervsområde. I november 2023 besluttede udvalget at igangsætte lokalplanarbejdet for Maglevad Nord med udgangspunkt i bl.a. følgende principper:

- At Maglevad Nord skal fastholdes til erhverv inkl. forsyning og Materielgård.
- At området skal zoneris med fortrinsvis lettere erhverv langs Dam Holme og tungere erhverv længere mod nord.
- At området skal fortættes ved øget etageantal og bebyggelsesprocent.
- At der skal være fokus på at sikre attraktive stiforbindelser, blå-grønne strukturer med plads til biodiversitet og en harmonisk overgang til omgivelserne.

Parallelt med denne sag forelægges en sag om godkendelse af forslag til lokalplan for den sydlige del af Maglevad Erhvervsområde samt forslag til kommuneplantillæg nr. 6 for Maglevad-området.

Forslag til Lokalplan 081 (se bilag 1)

Det er lokalplanens formål at give det eksisterende erhverv udvidede udviklings- og anvendelsesmuligheder og inddеле området i miljøzoner, så konflikter mellem virksomheder i forskellige miljøklasser undgås. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A-E med forskellige anvendelsesbestemmelser og mulighed for udbygning:

Delområde A langs Dam Holme udlægges til lettere erhverv, herunder også publikumsorienteret erhverv i miljøklasse 1-2. Delområde B længere mod nord fastholdes til håndværk, lager, produktion m.v. i miljøklasse 2-3, hvilket svarer til de virksomhedstyper, der er i dag.

Delområde C fastholdes til fjernvarmeværk og tungere erhverv i miljøklasse 3-4.

Delområde D udlægges til solfanganlæg og må ikke bebygges.

Delområde E udlægges til erhverv i miljøklasse 2-3 eller spejdegård og må kun bebygges i form af nye længer til det firelængede gårdanlæg.

Lokalplanforslaget lægger op til, at der ikke må etableres eller drives idrætsanlæg, fitnesscentre, kulturelle institutioner i lokalplanområdet, herunder heller ikke i delområde A langs Dam Holme. På én matrikel i delområde A åbnes der også mulighed for, at en eksisterende danseskole kan videreføres.

I delområderne A-C øges den tilladte bebyggelsesprocent fra 40-70, etageantallet fastlægges til max 3 etager og bygningshøjden til max 14,5 m.

Da der er begrænset mulighed for afledning af regnvand fra området, fastlægger lokalplanen, at der højst må befæstes 60% af den enkelte ejendom, medmindre man kan dokumentere, at overskydende regnvand kan håndteres på egen grund. Ligeledes er der indenfor området udpeget arealer med risiko for oversvømmelse, hvor der kun må opføres ny bebyggelse, hvis den kan sikres mod oversvømmelse.

Det meste af den kommunalt ejede matr. 25ø vest for Materielgården er udpeget med risiko for oversvømmelse. Novafos ønsker, at arealet reserveres til fremtidigt regnvandsbassin. Derfor fastlægger lokalplanen, at matriklen i stedet for erhverv kan anvendes til regnvandsbassin, hvis der vurderes at være behov for det. Dette skal derfor undersøges inden eventuel udstykning eller bebyggelse til erhverv.

Gården Maglevad vil fortsat kunne bruges til spejderformål og lignende, ligesom Materielgården kan fortsætte uændret. Hvis nogle af disse anvendelser ophører, kan der etableres erhverv.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet planforslaget positivt. Bl.a. er der i forslaget:

- Udlagt og fastholdt stiforbindelser gennem området, der kan forbinde området med den grønne fletning og Egedal By, samt Maglevad Syd og Stenløse By.
- Udlagt og fastholdt beplantning, der understøtter områdets særlige kvaliteter og afskærmer erhvervsområdet.
- Fastholdt den oprindelige 3-længede gårdbebyggelse Maglevad, med dertil hørende gammel høj beplantning.

Miljøscreening (bilag 2)

Der er udført miljøscreening af planens påvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Videre proces

Hvis sagen godkendes, sendes planforslaget i 4 ugers offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges planerne sammen med de indkomne bemærkninger og administrations eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Områdets virksomheder har været inddraget i interviews tilbage i 2021 samt inviteret til individuelle møder i foråret 2024. Derudover blev der i februar 2024 afholdt orienteringsmøde, hvor beboere og virksomheder for hele Maglevads området var inviteret. Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring efter godkendelse. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Anbefalet.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 081 - Maglevad Nord - område til erhverv og forsyning

Oversigtskort

# **Punkt 7: Forslag til lokalplan 082 for Maglevad Syd - område til erhverv og offentlige formål - forslag til offentlig høring - beslutning**

23/11860

## **Beslutningstema**

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets beslutning om igangsættelse af ny lokalplan, for Maglevad Syd, skal det besluttet, om forslag til Lokalplan 082 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Desuden skal det godkendes, at planforslaget ikke miljøvurderes.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagen forelægges for Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 082 for Maglevad Syd – Område til blandet byformål godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Forslag til lokalplan 082 ikke miljøvurderes.
3. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

## **Sagsfremstilling**

Baggrund

I oktober 2023 drøftede Plan- og Byudviklingsudvalget forskellige scenarier for udvikling af Maglevad Erhvervsområde. I november 2023 besluttede udvalget at igangsætte lokalplanarbejdet for Maglevad Syd med udgangspunkt i bl.a. følgende principper:

- At Maglevad Syd skal planlægges til blandet byområde og offentligt formål og fortættes ved øget etageantal og bebyggelsesprocent.
- At det skal undersøges, om støjfølsom anvendelse, herunder bl.a. et neuro-rehabiliteringscenter kan indpasses i området.
- At det skal undersøges, om områdets vej- og stiforbindelser kan forbedres, herunder særligt stiforbindelsen til Den Grønne Fletning.

Parallelt med denne sag forelægges også en sag om forslag til lokalplan for den nordlige del af Maglevad Erhvervsområde samt forslag til kommuneplantillæg nr. 6, der ligeledes omfatter Maglevad-området.

Forslag til Lokalplan 082 (se bilag 1)

Det er lokalplanens formål at give mulighed for en gradvis fortætning og omdannelse af Maglevad Syd og sikre, at eksisterende og nye virksomheder kan virke i området uden risiko for skærpede miljøkrav.

Lokalplanområdet opdeles i delområde A (i vest) til bymæssigt erhverv og offentligt formål og delområde B (i øst) til skole- og institutionsformål m.v.

Delområde A udlægges til lettere erhverv i miljøklasse 1-2 såsom kontor, liberalt erhverv, klinikker, hotel og restauration samt offentligt formål såsom institutioner. Der kan desuden drives lettere håndværks- og fremstillingsvirksomhed, som kan indpasses i området uden gener, dog ikke virksomhed, der medfører væsentlig tung transport.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 70, og der må opføres ny bebyggelse i op til 3 etager og en højde af 14,5 m.

Delområde B udlægges til offentlige formål som skole og gymnasium. Bebyggelsesprocenten fastholdes på 40 for at sikre grønne udearealer. Ny bebyggelse kan opføres i op til 3 etager og en højde af 14,5 m.

Miljøfølsom anvendelse, fx et neuro-rehabiliteringscenter, må etableres, hvis det kan dokumenteres, at gældende støjgrænser for områder til blandet bolig og erhverv kan overholdes. Støjberegninger har vist, at det er muligt at overholde støjkravene indendørs ved støjisolering af facaderne, når bebyggelsen er ca. 30 m væk fra Frederikssundsvej. Udendørs

opholdsarealer kan kun skærmes mod støj fra omgivende veje ved placering bag bebyggelse eller etablering af støjskærm langs vejene. Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering af støjskærme i en højde af 2-5 m langs vejene.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse langs Frederikssundsvej og Dam Holme skal udføres som en delvist sammenhængende randbebyggelse, der kan skærme bagvedliggende arealer, mens bebyggelsen midt i området skal udføres som en åben parkbebyggelse, der respekterer den eksisterende sø og bevaringsværdige beplantning.

Lokalplanen viderefører den eksisterende og planlagte vej- og stistruktur i området. Dog udlægges der areal til, at Gymnasievej/Hyrdeleddet kan videreføres mod vest, hvis dette på et tidspunkt skønnes hensigtsmæssigt. Dermed vil vejen kunne kobles til Bæksager og derfra videre til Frederikssundsvej, når denne overgår til kommunal vej, hvilket skønnes at kunne aflaste krydset Dam Agre/Frederikssundsvej.

Da der er begrænset mulighed for afledning af regnvand fra området, fastlægger lokalplanen, at der højst må befæstes 60 % af den enkelte ejendom, medmindre det kan dokumenteres, at overskydende regnvand kan håndteres på egen grund. Ligeledes er der indenfor området udpeget arealer med risiko for oversvømmelse, hvor der kun må opføres ny bebyggelse, hvis den kan sikres mod oversvømmelse.

I henhold til lokalplanforslaget må der ikke etableres eller drives idrætsanlæg, fitnesscentre o. lign. i hele lokalplanområdet, medmindre de er en integreret del af driften af eksempelvis skoler, daginstitutioner, plejehjem o. lign. Der må heller ikke etableres eller drives kulturelle institutioner.

I henhold til lokalplanforslaget må der ikke etableres nye boliger i lokalplansområdet, og de eksisterende boliger kan ikke udvides, da området fremover vil være et erhvervsområde og område til offentlige formål. Tilsvarende vil de få virksomheder, som har en højere miljøklasse (3) ikke kunne udvides, ligesom der kun kan etableres nye virksomheder, som overholder kravene i lokalplanen. Boligerne og de pågældende virksomheder vil dog kunne renoveres og bestå i sin nuværende form.

Vurdering, herunder vurdering ift. Byrådets bæredygtigheds- og kvalitetsprincipper

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet planforslaget positivt. Bl.a. er der i forslaget:

- Givet mulighed for fortætning af et stationsnært område.
- Fastholdt og videreført stiforbindelser gennem området, der bl.a. kan forbinde området med den grønne fletning.
- Udlagt og fastholdt beplantning, der understøtter områdets særlige kvaliteter og afskærmer erhvervsområdet.
- Fastlagt en bebyggelsesstruktur, som giver mulighed for etablering af et åbent, grønt parklandskab centralt i området

#### Miljøscreening (bilag 2)

Der er udført miljøscreening af planens påvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

#### Videre proces

Hvis sagen godkendes, sendes planforslaget i 4 ugers offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges forslaget sammen med de indkomne bemærkninger og administrations eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

### Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### Borgerdialog

Områdets virksomheder har været inddraget i interviews tilbage i 2021 samt inviteret til individuelle møder i foråret 2024. Derudover blev der i februar 2024 afholdt orienteringsmøde, hvor beboere og virksomheder for hele Maglevads området var inviteret. Lokalplansforslaget sendes i offentlig høring efter godkendelse. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

### Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025

Anbefalet.

### Bilag

Forslag til lokalplan 082 - Maglevad Syd - område til erhverv og offentlige formål

Oversigtskort

## **Punkt 8: Forslag til Lokalplantillæg 1 - Daginstitution på Dam Enge 1 - forslag til offentlig høring - beslutning**

24/3408

### **Beslutningstema**

På baggrund af Plan-og Byudviklingsudvalgets beslutning om at igangsætte lokalplanlægning for en daginstitution på Dam Enge 1 skal det besluttes, om forslag til Lokalplantillæg 1 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Desuden skal det godkendes, at planforslaget ikke miljøvurderes.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.  
Sagen forelægges for Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplantillæg 1 – Daginstitution på Dam Enge 1 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.
2. Forslag til Lokalplantillæg 1 ikke miljøvurderes
3. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

### **Sagsfremstilling**

I april 2024 besluttede Plan- og Byudviklingsudvalget at igangsætte arbejdet med ny lokalplanlægning for en daginstitution på Dam Enge 1.

Forslag til Lokalplantillæg 1 – Daginstitution på Dam Enge 1 (Se bilag 1)

Lokalplantillægget omfatter kun ejendommen Dam Enge 1 og har til formål at lovliggøre den eksisterende skovbørnehave, der i dag lejer sig ind på den nordlige del af ejendommen. Lokalplantillægget omfatter kun enkelte tilføjelser til Lokalplan 2.1.15 for Frydensberg Erhvervsområder, der således fortsat vil være gældende i området.

Lokalplantillægget giver mulighed for, at den nordlige del af ejendommen ud over erhverv også kan anvendes til daginstitution, dog under forudsætning af, at daginstitutionens udendørs og indendørs opholdsarealer kan sikres tilstrækkeligt mod støj.

En støjberegning viser, at støjafskærmning af de udendørs arealer kan ske ved etablering af et tæt hegn, f.eks. af træklinker, i en højde af 2,5 m langs vejen. Det vil således være nødvendigt at ændre det bestående hegn, der er udført af rafter med mellemrum mellem rafterne. Af hensyn til det visuelle udtryk mod vejen fastlægger lokalplanen, at hegnet skal udføres af træ og begrønnes med beplantning.

Ud over sikring mod støj skal det i henhold til jordforureningsloven også sikres, at der på børnehavens udendørs opholdsarealer ikke er risiko for at komme i kontakt med forurenede jord. Det er derfor en forudsætning, at der tages jordprøver, og at eventuel forurenede jord håndteres efter gældende regler. Stenløse Skovbørnehave er orienteret om disse forudsætninger for, at børnehaven kan lovliggøres og har oplyst, at der er foretaget jordprøver.

Lokalplantillægget giver derudover mulighed for, at der kan etableres legeplads samt støjhegn på randarealerne mod Dam Agre, som i lokalplan 2.3.15 er udlagt til græsplæne. Øvrige bestemmelser om f.eks. bebyggelse, parkering, skiltning og oplag i lokalplan 2.1.15 for Frydensberg ændres ikke.

Idet Dam Enge er omgivet af ejendomme, med boliger og lettere erhverv, vil etablering af daginstitution på den nordlige del af ejendommen ikke medføre restriktioner for de omkringliggende virksomheder. Den sydlige del af ejendommen skal dog fastholdes til erhverv, da det ellers vil medføre skærpede miljøvilkår for et eksisterende autolakkeri i området.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Administrationen vurderer, at planforslaget er neutralt i forhold til kommuneplanens bestemmelser om bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen.

Miljøscreening (bilag 2)

Der er udført miljøscreening af planens påvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Videre proces

Hvis sagen godkendes, sendes planforslaget i 4 ugers offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges forslaget sammen med de indkomne bemærkninger og administrations eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Lokalplantillægget sendes i offentlig høring efter godkendelse. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Anbefalet.

Der blev på udvalgmødet orienteret om, at resultaterne af de foretagne jordprøver på Dam Enge 1 ikke viser forurening.

### **Bilag**

Lokalplantillæg 1 - skovbørnehave på Dam Enge 1

# **Punkt 9: Halvårsstatus på arbejde med lokalplaner og anden planlægning (januar 2025) - orientering**

24/16097

## **Beslutningstema**

På baggrund af tidligere beslutninger om igangsættelse af arbejdet med lokalplaner og anden planlægning forelægges, til orientering, en halvårsstatus.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget.

## **Indstilling**

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplaner vedtaget siden juni 2024

- Kommuneplantillæg, rammelokalplan og lokalplan for 1. etape af LandskabsbyenPlanforslag blev vedtaget af Byrådet i september 2024.

Anden planlægning vedtaget eller behandlet siden juni 2024

- Udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde  
Udviklingsplanen blev godkendt af Byrådet i oktober 2024.
- Helhedsplan for Kildedal Bakke  
Helhedsplanen blev behandlet af Byrådet i august 2024.

Lokalplaner og anden planlægning igangsat

- Kommuneplan 2025  
Forslag forventes behandlet i 1. halvår 2025.
- Lokalplan for nyt boligområde ved Krogholmvej i Stenløse  
Forslag forventes endeligt vedtaget i 1. halvår 2025.
- Lokalplan og kommuneplantillæg for erhvervsejendommene på Risbyvej, Ledøje  
Forslag forventes behandlet og endeligt vedtaget i 1. halvår 2025.
- Lokalplan for Maglevad Nord, Stenløse  
Forslag forventes behandlet og endeligt vedtaget i 1. halvår 2025.
- Lokalplan for Maglevad Syd, Stenløse  
Forslag forventes behandlet og endeligt vedtaget i 1. halvår 2025.

- Lokalplantillæg for skovbørnehave i Frydensberg, Stenløse  
Forslag forventes behandlet og endeligt vedtaget i 1. halvår 2025.

- Lokalplan for Ølstykkegård transformerstation i Værebros  
Forslag forventes behandlet i 1. halvår 2025.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for vandværk i Svestrup

Forslag forventes behandlet i 1. halvår 2025.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for erhverv på planteskolegrund i Ølstykke

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for daginstitutionen Havrevænget i Stenløse  
Behandlingen har i en periode været sat i bero mhp. afklaring af bygningsforhold mv. Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for boligområde i Stenløse Syd (etape 5)  
Behandlingen har i en periode været sat i bero mhp. dialog mellem PBU og udvikler om rammerne for udviklingen.  
Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for boligområde ved Måløvvej i Ganløse

Behandlingen har i en periode været sat i bero mhp. dialog med udvikler og Novafos om regnvandshåndtering. Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for Ølstykke Fritidsområde, herunder ny multihal

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Lokalplan for Smørum Idrætsområde, herunder to haller og akkumuleringsbassin

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Kommuneplantillæg og lokalplan for regnvandsbassin A1 mv., Kildedal

Forslag forventes behandlet i 2. halvår 2025.

- Forum Veksø Syd – scenarier for udviklingen af Veksø Syd

Scenarier forventes behandlet i 2. halvår 2025.

Lokalplaner og anden planlægning der er igangsat men sat i bero

- Lokalplan for Kirkestræde 6, Veksø  
Efter ønske fra ejer er lokalplanarbejdet sat i bero. Foreløbigt til september 2025.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen umiddelbare konsekvenser for budgettet.

## **Borgerdialog**

Der vil fortsat typisk være borgerdialog (høringer og borgermøder) i forbindelse med høringer af planforslag.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Taget til efterretning.

## **Punkt 10: Orienteringspunkter**

### **Beslutningstema**

Sager til orientering.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Udvalget følger kort op på temadrøftelsen med de politisk udpegede bestyrelsesmedlemmer fra de almene boligforeninger, som er afholdt forud for udvalgets ordinære møde.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-01-2025**

Taget til efterretning.