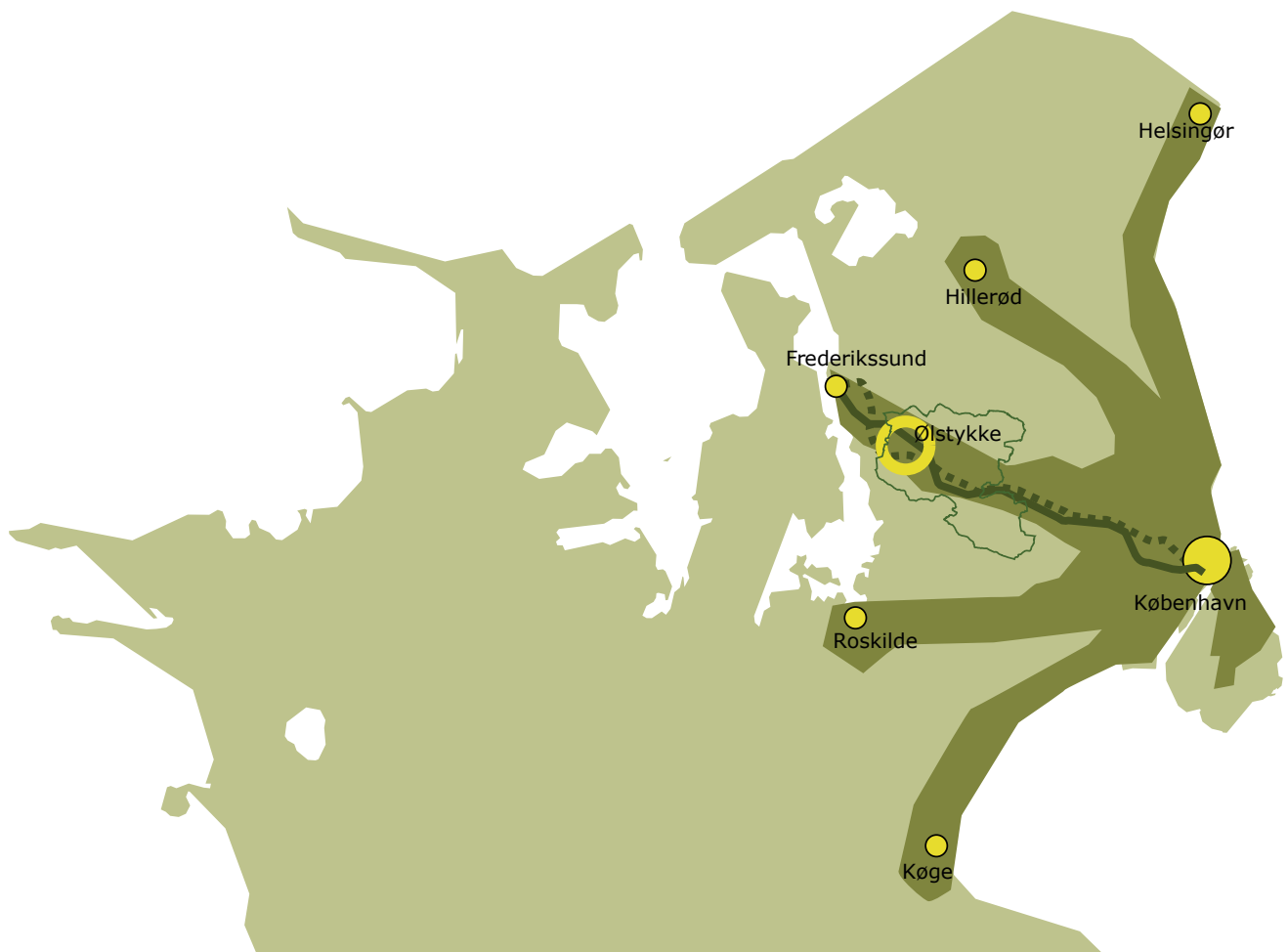


Helhedsplan for Ølstykke Stationsby





Indhold

| | |
|--|----|
| Introduktion..... | 3 |
| Ølstykke Stationsby..... | 4 |
| Bæredygtig udvikling..... | 6 |
| Vision..... | 7 |
| Pejlemærker og fokusområder | 8 |
| Fællesskab, kultur og sammenhold..... | 8 |
| Nærhed til naturen og landskabet..... | 9 |
| Identitet og fortællingen om byen..... | 10 |
| Aktiviteter og funktioner i bymidten..... | 11 |
| Grøn omstilling og lokal energivision..... | 12 |
| Mobilitet og tilgængelighed..... | 13 |
| Varierede boligtyper og former..... | 14 |
| Udviklingsarealer..... | 15 |
| Toftehøjgrunden..... | 16 |
| Idrætsområdet..... | 17 |
| Stationsområdet..... | 18 |
| Rådhus Allé..... | 19 |
| Biblioteksgrunden..... | 20 |
| Udlejrevej..... | 21 |
| Frederiksborgvej..... | 21 |
| Nordbyen..... | 22 |
| En del af en lang proces..... | 23 |
| Dialog og proces..... | 24 |

Introduktion

Et levende og bæredygtigt lokalsamfund

Ølstykke Stationsby er med sine godt 5.500 indbyggere Egedals tredje største bysamfund. Byen er en klassisk forstadsby med en lille bymidte omkring Rådhus Alle og S-togs stationen, omkranset af store parcelhusområder.

Byens kvaliteter kommer til udtryk ved det levende foreningsliv, den gode adgang til S-toget, byens nærhed til store naturområder samt en bred alderssammensætning i befolkningen. Tilsammen giver det byen et stort potentiale for at udvikle sig til en by, hvor den allerbedste hverdag kan udfolde sig.

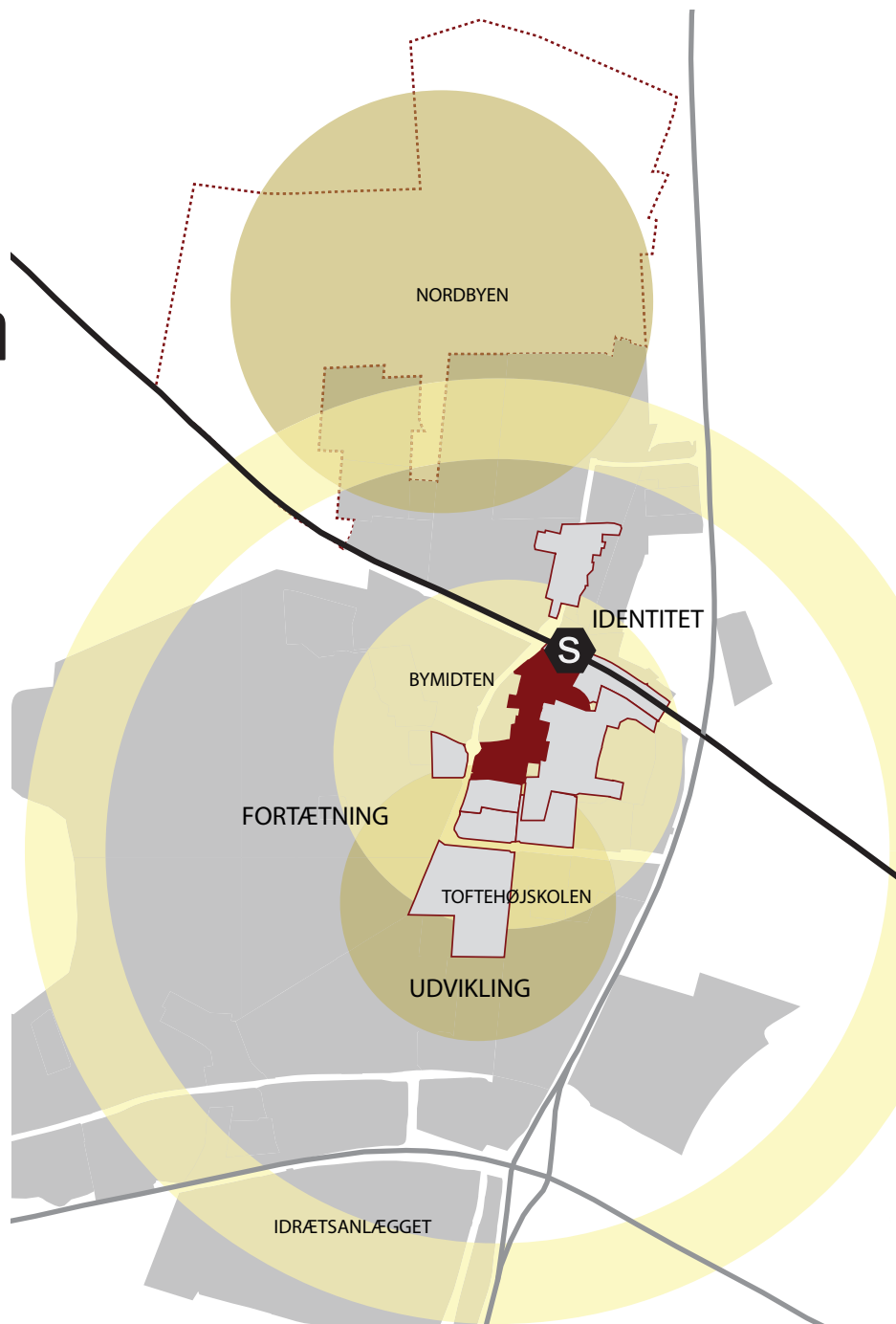
Ølstykke Stationsbys bymidte har brug for et løft. Tidligere har detailhandel sikret liv og aktivitet i bymidten, men nu er der behov for at etablere nye funktioner og aktiviteter at mødes om og samtidig fastholde og understøtte den handel byen rummer i dag.

En helhedsplan, der sætter retning

Byrådet har igangsat arbejdet med en helhedsplan for Ølstykke stationsby med ambitionen om at skabe et levende og bæredygtigt lokalsamfund, hvor udviklingen bygger på de særlige lokale potentialer i Ølstykke Stationsby. Arbejdet er motiveret af planstrategien, hvor visionen bl.a. er at sikre boliger til alle livets faser.

Ølstykke Stationsby rummer en meget stor andel enfamiliehuse, og derfor har helhedsplanen også et boligpolitisk afsæt og skal medvirke til at indfri denne vision.

I 2020 var borgerne med til at kortlægge og uddybe hvilke kvaliteter Ølstykke Stationsby rummer, og



ideudvikle på, hvad der er brug for at arbejde med i de kommende år. Dialogen med Ølstykke Stationsbys beboere og erhvervsdrivende har givet os nye perspektiver, ideer og viden om lokal området, der har formet dette forslag til helhedsplanen.

Første skridt i en lang udviklingsproces

Helhedsplanen skal fokusere udviklingen af bydelen over de kommende årtier. De foreslåede indsatser skal politisk behandles og detaljeres yderligere, før de kan realiseres. Ligesom der skal sikres finansiering og etableres samarbejde med relevante aktører. Helhedsplanen er således første skridt i en lang proces for udviklingen af Ølstykke Stationsby til et levende og bæredygtigt lokalsamfund.

Ølstykke Stationsby

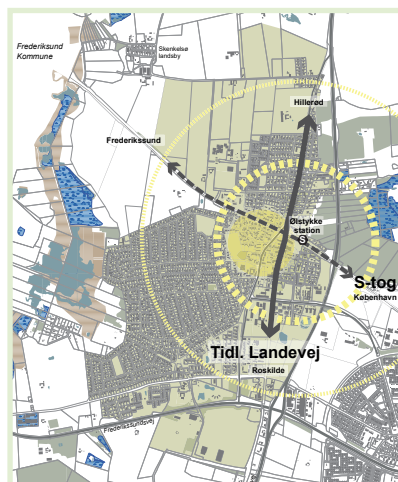
Kortlægning af potentialer og udfordringer

Gode transportforbindelser

Midt i byen ligger Ølstykke Station, langs byens østlige kant løber A6, der skaber forbindelse mellem Hillerød og Roskilde, og Frederikssundsvej skaber forbindelse til Frederikssund og København. Ølstykke Stationsby har dermed let adgang til både det overordnede vejnet og til den kollektive trafik.

Til trods for den lette adgang til kollektiv trafik, har kun 16 % af indbyggerne i Ølstykke ikke rådighed over bil og 33 % bruger udelukkende bilen som transportform.

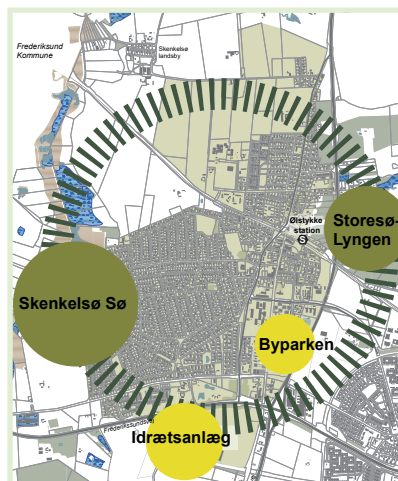
Der er behov for at gøre det mere attraktivt at gå, cykle samt benytte kollektiv trafik.



Nærhed til natur

Byen ligger i Egedal kommunes vestlige del, i et let kuperet landskab mellem naturområderne Storesø-Lyngen og Skenkelsø Sø. De store attraktive naturområder giver hurtig og nem adgang til bynære rekreative områder.

Nærheden til naturområder og andre grønne områder kan synliggøres, udnyttes endnu bedre, og være med til at give byen en grøn profil.



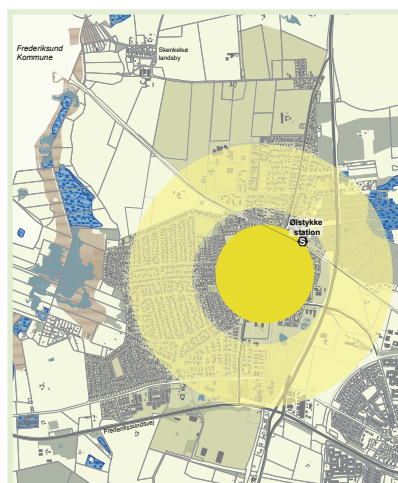
God aldersspredning i befolkning

Befolkningssammensætningen i Ølstykke Stationsby er relativt jævnt fordelt på alle aldersgrupper - og der bor både børn, unge, dem midt i mellem og de lidt ældre.

Ensartet boligmasse

Boligsammensætningen i Ølstykke Stationsby består hovedsaglig af enfamiliehuse og har meget få andre boligtyper som rækkehuse og etageboliger. Størstedelen af boligmassen er ejerboliger mens kun 18% er private og offentlige lejebolig samt andelsboliger.

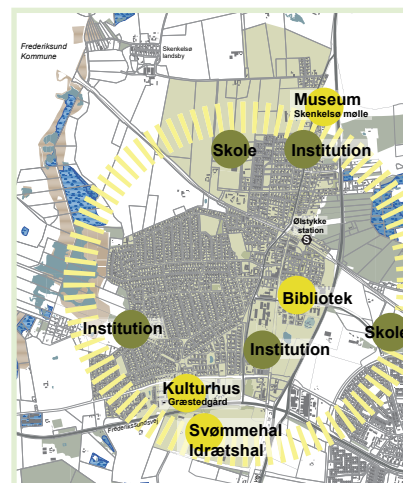
Der er behov for at Ølstykke Stationsby kan tilbyde en bred vifte af boligtyper for at sikre, at indbyggerne kan blive boende i alle livets faser og samtidig fastholde en jævn fordeling af aldersgrupper.



Mødesteder i kanten af byen

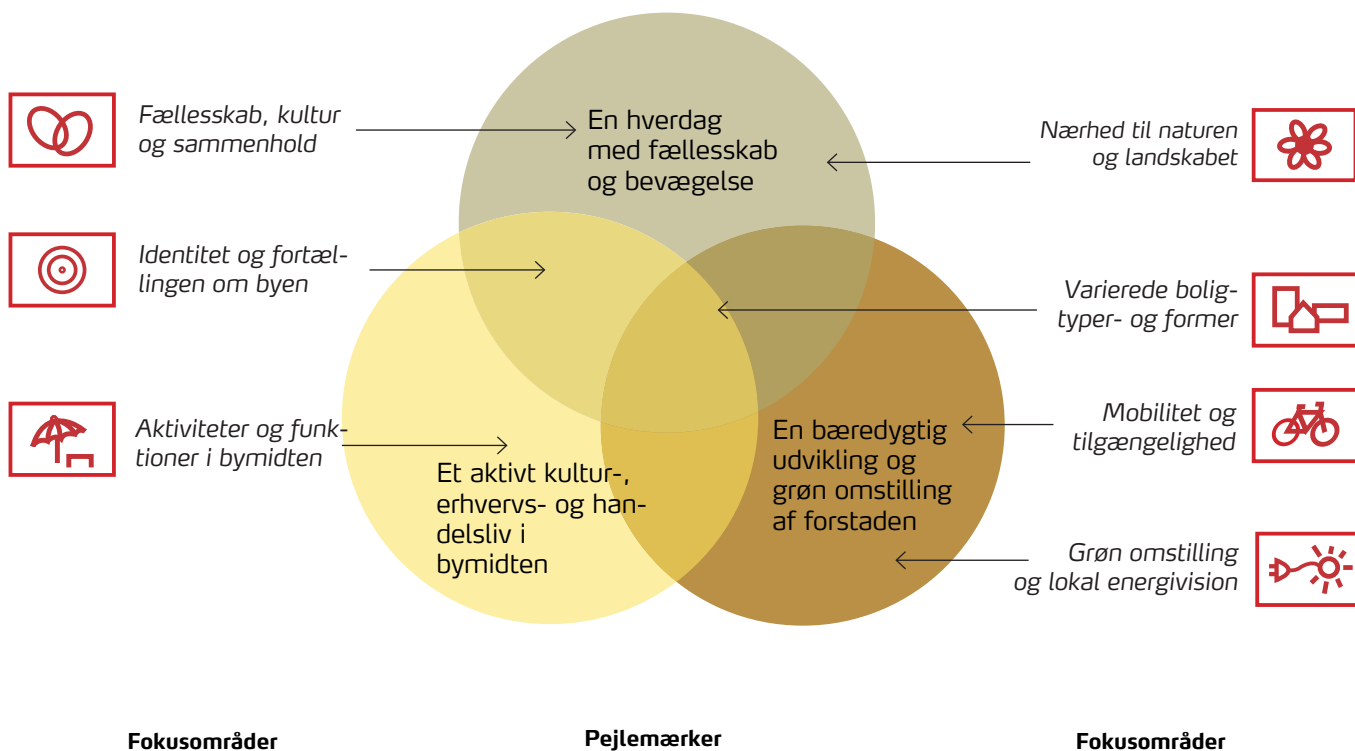
Byen er samtidig kendetegnet ved, at mange af de funktioner man mødes om, såsom institutioner, idrætsanlæg, kulturhus og skoler, ligger i udkanten af byen. Tidligere har detailhandel sikret liv og aktivitet i bymidten, men ligesom i den generelle udvikling i hele landet er specialbutikkerne også lukket i Ølstykke Stationsby.

Der er behov for at etablere nye funktioner og aktiviteter at mødes om i bymidten, men også fastholde og understøtte den handel byen rummer i dag.



Pejlemærker og fokusområder

På baggrund af en analyse af byens potentialer og udfordringer er der udvalgt tre overordnede pejlemærker for den fremtidige udvikling. Pejlemærkerne understøttes af syv tværgående fokusområder, der sætter den strategiske retning for arbejdet med udvikling og omdannelse af Ølstykke Stationsby. Fokusområderne skal sikre en overordnet og helhedsorienteret udvikling af Ølstykke Stationsby.



Bæredygtig udvikling

Bæredygtig udvikling - globalt fokus i lokal kontekst

Egedal Kommune har arbejdet med at integrere bæredygtighedstiltag i helhedsplanen for Ølstykke Stationsby. Ølstykke Stationsbys udfordringer og potentialer i forhold til bæredygtig byudvikling er kortlagt og der er udvalgt specifikke fokusområder og bæredygtighedstemaer. Disse temaer er integreret i Helhedsplanen for Ølstykke Stationsby for at sikre, at helhedsplanen både understøtter både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Helhedsplanen tager således udgangspunkt i FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Verdensmålene sikrer, at vi kommer hele vejen rundt om bæredygtighed med et helhedsorienteret perspektiv.



Det overordnede mål er, at skabe et bæredygtigt lokalsamfund gennem samarbejde og partnerskaber. Derfor arbejder vi med mål 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund og mål 17 - Partnerskaber for handling som tværgående elementer i udviklingen.

Med udgangspunkt i pejlemærkerne sættes der fokus på følgende øvrige mål:

Pejlemærke: En hverdag med fællesskab og bevægelse (sociale aspekter)

Mål 3 - Sundhed og trivsel med fokus på den social sundhed gennem fællesskab og fysisk sundhed gennem bevægelse og aktivitet.

Mål 15 - Livet på landet ved at arbejde med natur og biodiversitet.



Pejlemærke: Et aktivt kultur-, erhvervs-, og handelsliv i bymidten (økonomiske aspekter)

Mål 8 - Anstændige jobs og økonomisk vækst ved at fokusere på et velfungerende handelsliv i bymidten.

Mål 9 - Industri, innovation og infrastruktur ved at sætte fokus på udvikling af de lokale erhvervsliv i bymidten og mobilitet.



Pejlemærke: En bæredygtig udvikling og grøn omstilling af forstaden (miljømæssige aspekter)

Mål 7 - Bæredygtig energi ved at arbejde for vedvarende energi forsyning i Ølstykke Stationsby.

Mål 12 - Ansvarligt forbrug og produktion ved at arbejde med cirkulær økonomi, direkte genbrug og klimavenlige materialer.



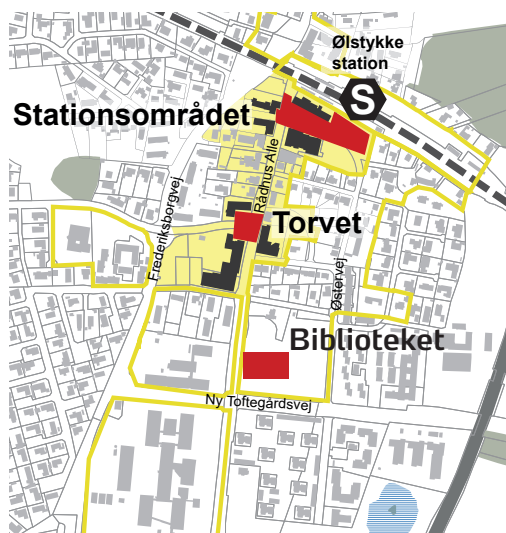
Sammen om Ølstykke Stationsby

Fremtidens Stationsby er båret af nærheden til naturen, et aktivt kultur-, erhvervs- og handelsliv samt let tilgængelige forbindelser til offentlig transport for gående og cyklende.

Byen tilbyder varierede boligformer til alle livets faser og stærkere fællesskaber på tværs. Her er aktivitet i bymidten dagen, ugen og året igennem, hvor nye måder at drive butikker på vinder frem.

Byens grønne åndehuller bringer naturen tæt på borgerne og nye stiforbindelser trækker de store naturområder Storesø-Lyngen og Skenkelsø sø endnu tættere på, så udendørs aktivitet og bevægelse let bliver en del af hverdagen.

En hverdag med fællesskab og bevægelse



To nye ankerpunkter, Stationen og Torvet, samt bedre rammer for fællesskab på Biblioteket.



Fællesskab, kultur og sammenhold

Udbygningen af Ølstykke Stationsby med de store parcelhusområder der omkranser bymidten er sket over en relativ kort periode fra 1965-1975. Mange flyttede derfor til byen samtidig og startede deres liv i forstaden. Det sammenhold, der blev skabt med en nybyggerkultur, præger stadig byen og dens beboere.

Parcelhuskvartererne rummer meget få offentligt tilgængelige opholdssteder, og det er derfor vigtigt, at byen tilbyder byrum, parker og kulturaktiviteter at mødes om, så sammenholdet og fællesskabet kan trives og vokse. Fællesskab og sammenhold kan bidrage til at overkomme nogle af hverdagens udfordringer, samtidig med, at det styrker den mentale sundhed og modvirker ensomhed.

Fællesskaber kommer ikke af sig selv, og er baseret på frivillighed, derfor skal vi indrette og omdanne byen og byrummene så der opfordres til samvær, ansvar og udvikling af både nye og eksisterende fællesskaber.

Indsatser

- ▶ **Torvet og stationsområdet omdannes til to centrale byrum med mulighed for ophold og aktivitet.**
/Se hvordan under udviklingsareal 3 og 5.
- ▶ **Biblioteket gentænkes, så det skaber bedre rammer for fællesskab, liv og frivillighed i bymidten. Det undersøges, om biblioteket skal flyttes.**
/Se hvordan under udviklingsareal 4.
/Biblioteket vil arbejde med at blive mere synlige ved at arrangere aktiviteter, som afholdes i bymidten, såsom litteraturdag, deltage aktivt i byfester. Dertil arbejdes med at tilføje biblioteksfaciliteter tættere på bygaden, såsom udlån og aflevering.
- ▶ **Sikre at der i fremtidige udviklingsprojekter, renoveringer og omdannelse er fokus på, hvordan der skabes plads til kultur, kunst og idræt.**
/Gennem kommunens kunststrategi, biblioteksstrategi, udviklingsplan for kultur- og fritidsaktiviteter sættes fokus på hvordan dette kan sikres.
/Der er afsat midler til at undersøge muligheder i stationsområdet, samt foretage relevante tiltag.
- ▶ **Styrke fællesskaberne i parcelhusområderne ved at understøtte deleordninger og direkte genbrug på genbrugsstationen.**
/Kommunen vil gå i dialog med grundejerforeninger om affaldssortering, delebilsordninger mv.

En hverdag
med fællesskab
og bevægelse

Et aktivt kultur-,
erhvervs- og
handelsliv i
bymidten

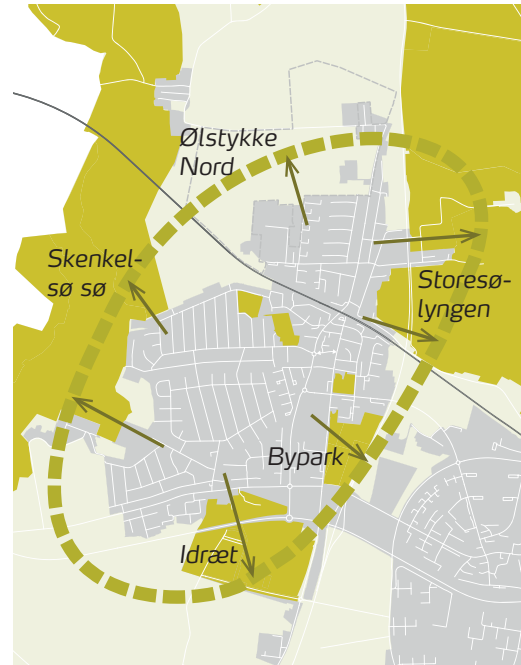
En bæredygtig
udvikling og
grønning af
forstaden



Nærhed til naturen og landskabet

En af Ølstykke Stationsbys helt store kvaliteter og kendetegn er nærheden til de store naturområder. Storesø-Lyngen som er et fredet område med mose, småsøer, pilekrat, birkeskov og enge, Skenkelsø Sø som er en stor lavvandet sø omgivet af enge og rørsump og et rigt fugleliv, samt det åbne landbrugsland med marker og gårde omkring byen.

Man fornemmer dog ikke nærheden til naturen og det åbne land når man er i byen. Der er således et stort potentiale i dels at sætte mere fokus på de unikke og smukke naturoplevelser lige udenfor byen gennem formidling og bedre forbindelser og adgang, dels at trække naturen mere ind i byen ved at etablere mere bynatur og derigennem fremme biodiversiteten i byen.



Der er et potentiale i på sigt at forbinde de grønne områder rundt om Ølstykke Stationsby, så det bliver let at lave en tur ud i det grønne fra et hvilket som helst udgangspunkt i byen.

Indsatser

- ▶ **Skabe bedre adgang til de bynære naturområder gennem formidling, ruter og afmærkninger.**

/sikres gennem udviklingsplanen for kultur- og fritidsaktiviteter, der bl.a. fastlægger et net af vandreruter gennem kommunen.

/Igangsætning af opgradering og anlæg af ruter og afmærkning til de bynære naturområder.

/Igangsætning af bedre formidling og flere fortællinger om naturen og landskabet lige udenfor byen.

- ▶ **Understøttelse af projekter med fokus på biodiversitet i byen, både i forbindelse med drift, anlægs- og udviklingsprojekter og i private haver og grønne områder i byen.**

/Det fastlægges med biodiversitetsstrategien "vild med Egedal", at kommunen vil arbejde med at øge biodiversiteten når der byudvikles, i kommunens naturområder, grønne områder og på privat grund.

/Der arbejdes fra 2021 med øget biodiversitet i bibliotekshaven og på cirkuspladsen.

Et aktivt kultur-, erhvervs- og handelsliv i bymidten



Et byrumsforsøg satte lys på byen med et kunstværk der skabte identitet og debat.



Identitet og fortællingen om byen

Den fremtidige udvikling og omdannelse skal bygge på byens særlige lokale potentialer, så byens identitet sikres og videreudvikles.

At bygge på de særlige stedsbunde kvaliteter og karakterer handler både om at bevare de fysiske spor og strukturer, om at bygge udviklingen på historien og om at have en fælles profil og identitet for byen. Det handler om stolthed over byen og om at arbejde sammen om byen på mange forskellige niveauer.

Der er ikke kun en historie, et særligt vartegn eller en fortælling, der kendetegner og karakteriserer Ølstykke Stationsby for byen har mange facetter og historier.

Visionen for byen skal bygge på og videreudvikle det fundament, der kendetegner Ølstykke Stationsby; nærheden til naturen, en bymidte med mange små virksomheder indenfor sundhed og velvære, hovedstaden indenfor rækkevide og lokalt engagement, samtidig skal der peges fremad mod nye mål.

Indsatser

- ▶ **Videreudvikle og konkretisere en fælles vision for byen, der sikrer, at alle planer, projekter og private initiativer trækker i samme retning.**

/Kommunen vil understøtte projekter, der styrker byens sundhedsprofil

- ▶ **Sikre fortællinger og historiske spor i den fremtidige udvikling og omdannelse af Ølstykke.**

/Kommunens arkiver vil arbejde med at skabe bevidsthed om byens fortællinger og historiske spor gennem kulturhistorisk pop-up udstilling centralt i byen, digitalt med podcast eller qr-koder til historiske fotos, evt. ved at vise historiske fotos i storformat i byens rum.

/sikres løbende gennem byplanlægning.



En fælles vision for byen kan videreudvikles i samarbejde med kommune, borgere og aktører.

En hverdag med fællesskab og bevægelse

Et aktivt kultur-, erhvervs- og handelsliv i bymidten

En bæredygtig udvikling og grønomsstilling af forstaden



Aktiviteter og funktioner i bymidten

Ølstykke Stationsby er en gammel handelsby og for år tilbage lå der både ostehandler, slagter og andre specialbutikker langs Rådhus Alle. Men butikkerne i Ølstykke er, som i mange andre forstadsbyer, efterhånden næsten helt forsvundet og det er ikke længere handelslivet, der trækker folk til bymidten.

Det har givet plads til, at nye funktioner har fundet vej til bymidten. Byen rummer i dag mange servicevirksomheder og mindre erhverv såsom fitnesscentre, skrædder, køreskole, massageklinikker og frisørsaloner.

Der er i dag ikke mindre end 30 erhvervsdrivende i bymidten. Der er derfor et stort potentiale i, at understøtte og videreudvikle et netværk mellem de erhvervsdrivende i byen, som kan være med til at udvikle og drive byens liv og aktivitet.



Fremtidens erhvervsdrivende i forstaden skal være kreative for eksempel som hos Moster Kenneth, der kombinerer café og butik

Indsatser

► **Understøtte erhvervs- og handelsnetværk og samarbejder omkring udviklingen af erhvervslivet i byen**

/Kommunen vil arbejde for at foreningslivet og de mange frivillige kan etablere sig i bymidten og være med til at styrke livet i bymidten.

/Kommunen vil understøtte nye måder at drive virksomhed på, hvor forskellige aktiviteter kombineres, for at sikre et mere bæredygtigt erhvervsliv i byen.

/Kommunen vil understøtte en fælles erhvervs- og handelsprofil med udgangspunkt i, at de aktive erhvervsdrivende, der allerede i dag er i byen kan være med til at styrke bymidten

► /kommunen vil tiltrække investeringer og formidle samarbejder med kommende investorer

Fastholde detailhandel i bymidten og sikre fremtidige udviklings- og omdannelsesmuligheder.

/Kommunen vil sikre de nødvendige rammer for detailhandelen, der giver mulighed for fleksibilitet og dynamik. Detailhandelsrammerne skal samtidig sikre, at detailhandlen ikke spredes yderligere og at kræfterne samles om at styrke bymidten.

/Kommunen vil fremme aktivitet i bymidten, jf. afsnit om fællesskab, kultur og sammenhold.

En bæredygtig udvikling og grøn omstilling af forstaden



Stationsområdet har store vejarealer, som med en optimeret indretning vil kunne bruges til andre formål.



Mobilitet og tilgængelighed

I Ølstykke Stationsby er der gode forbindelser både mellem kommunens stationsbyer, København og resten af hovedstadsområdet, da byen er et trafikalt knudepunkt, hvor S-togslinjen krydserer S-bus linje. Byen har samtidig et relativt veludbygget cykel- og gangstisnet, hvilket giver gode muligheder for intern mobilitet.

Ølstykke Stationsby er dog en udpræget pendler-by, og der er mange borgere i Ølstykke, der hver dag pendler ud af kommunen for at arbejde. Der er derfor et stort potentiale i, at fremme en bæredygtig udvikling, ved at få flere til at bruge den kollektive trafik, og til at vælge cyklen frem for bilen. Mobilitet betyder bevægelighed, og handler om, at sikre bedre sammenhæng mellem transportformer, om hvordan transporten opleves, og om hvordan man kan bruge sin eventuelle ventetid.

Bedre parkeringsforhold ved S-togsstationerne gør det lettere at tage toget på arbejde. Tilgængelighed til stationen for gående og cyklister og optimering af cykelparkering kan også være med til at øge mobiliteten.

Indsatser

- ▶ **Omdannelse af stationsområdet med fokus på tilgængelighed for bløde trafikanter og forbedrede parkeringsfaciliteter for pendlere.**

/Se hvordan under udviklingsareal 3.

/Der er afsat midler til at undersøge muligheder i stationsområdet, samt foretage relevante tiltag.

/Der er afsat midler til at tegne flere p-pladser op ved stationen

- ▶ **Arbejde for at få flere til at gå og cykle i byen. Det handler både om bedre fysiske forbindelser, indretning af stationsområdet, formidling og trafiksikkerhed.**

/Kommunen vil gå i dialog med både DSB, Movia og cykelforeninger for at få input til udvikling.

/trafikundervisning i kommunens skoler er genindført

/der anlægges nye stier til Søhøjskolen

/Kommunen vil udbrede information om supercykelstier

En hverdag med fællesskab og bevægelse

Et aktivt kultur-, erhvervs- og handelsliv i bymidten

En bæredygtig udvikling og grønning af forstaden



Varierede boligtyper og former

Ølstykke Stationsby har en relativt ensartet boligmasse bestående af store parcelhusområder med en lav tæthed. Der er mangel på mindre boliger og alternative botilbud til seniorer, fraskilte og unge. Flere boliger vil samtidig betyde flere borgere der kan være med til at skabe liv og aktivitet i byen og dermed skabe et større kundegrundlag for de erhvervsdrivende i byen.

Nye boligtyper, der kan supplere den eksisterende boligmasse med etage- og tæt-lavt byggeri, vil sikre en mere bæredygtig, sammenhængende og fremtidssikret by med botilbud til alle livets faser. Samtidig kan der blive etableret flyttekæder, således at nogle af de større boliger kan blive frigivet til børnefamilier, der gerne vil flytte til Ølstykke Stationsby for at få mere plads og være tæt på naturen og de grønne omgivelser.

Der er et potentiale i, at arbejde med nye og eksperimenterende boligformer som eksempelvis bofællesskaber, oldekoller og bæredygtige parcelhusformer, der kan danne rammen for forskellige former for livsstil, fællesskaber og familiemønstre.



På den tidligere rådhusgrund for enden af Rådhus Alle er der etableret 54 almene boliger i et moderne etagebyggeri. Da boligforeningen åbnede for opskrivning i 2016, blev der på første dag skrevet 500 borgere op på ventelisten.

Indsatser

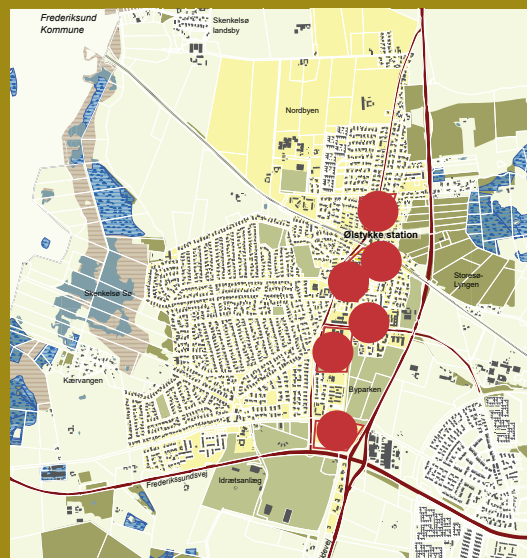
- ▶ Arbejde videre med at udvikle potentielle udviklingsarealer i byen, så der kan bygges nye boligtyper.

/Se hvilke arealer under afsnittet "potentielle udviklingsarealer"

/Kommunen vil udarbejde plangrundlag, der kan understøtte realisering af fortætningsmuligheder i bymidten.

/Kommunen vil understøtte nye boligtyper såsom flergenerationsbolig og dobbelthuse med minibofællesskaber gennem planlægningen.

- ▶ Undersøge muligheder og metoder for fortætning af parcelhusområder i de stationsnære områder med f.eks. nye bæredygtige parcelhusformer samt udpege eventuelle fortætningsområder.



Potentielle udviklingsarealer langs Rådhus Alle og Gammel Roskildevej.

En bæredygtig udvikling og grøn omstilling af forstaden



Grøn omstilling og lokal energivision



Generelt mangler huse bygget før energikrisen i 80'erne isolering og der er et stort potentiale i, at se på en fælles indsats for energirenovering for interesserede husejere.

Egedal Kommune har et mål om fossilfri varmforsyning i 2035 og den fossile brændsel naturgas skal derfor udfases til fordel for en bæredygtig varmforsyning. Netop naturgas er den primære varmekilde for parcelhusområderne i Ølstykke Stationsby, så der skal findes en alternativ opvarmningsform for området.

Energiomstillingen i Ølstykke Stationsby skal ske både ved investering i en udbygning af den grønne fjernvarmforsyning der i dag forsyner et mindre område omkring Toftehøjskolen, og ved individuel omstilling til varmepumper og andre grønne løsninger.

Øget brug af varmepumper samt udskiftning til el-drevne biler vil i fremtiden belaste elnettet. Dette kan imødekomes ved blandt andet at etablere fælles ladestationer for elbiler i området. Derudover skal der samarbejdes med forsyningssektoren og teknologivirksomheder om at sikre en smart el-infrastruktur, der kan understøtte at forbruget fordeles over døgnet og kan lagres.

Indsatser

- ▶ **Der laves en energivision for byen, hvor der skal kigges på hvordan det kan sikres, at den grønne omstilling sker på de bedst mulige vilkår og der tages højde for synergien mellem varme, transport og el.**

/Kommunen vil etablere samarbejder mellem relevante aktører, energiforsyning, borgere og virksomheder i Ølstykke Stationsby.

- ▶ **Energirenoveringer af private og egne bygninger skal understøttes.**

/Kommunen deltager i et regionalt Klimaprojekt, der er rettet mod energibesparelser/-renoveringer.

/Kommunen har med en ny ejendomsstrategi sat fokus på bl.a. energirenovering og bæredygtig drift af egne bygninger.

/Kommunen vil etablere samarbejder mellem finansieringsinstitutter og håndværkere om energirenovering

/Kommunen vil med 2020 klima - og energiplan bl.a. udfase gas og indføre fjernvarmforsyning samt el-busdrift.

Udviklingsarealer

På de følgende sider beskrives 9 udviklingsarealer i Ølstykke Stationsby, som tilsammen er med til at indfri visionen for byen. For hvert areal beskrives hvad kommunen vil have fokus på i den videre udvikling.





Toftehøjgrunden

Området udvikles af et eksternt udviklingsteam og Toftehøjgrunden rammesætter en byudvikling med fokus på fællesskaber både i boligtypologierne og i bearbejdning af udearealerne. Boligtypologierne består af forskellige typer boliger til både familier, seniorer og enlige. Yderligere arbejdes der med muligheden for at etablere nye boligformer såsom generationshuse og bofællesskaber.

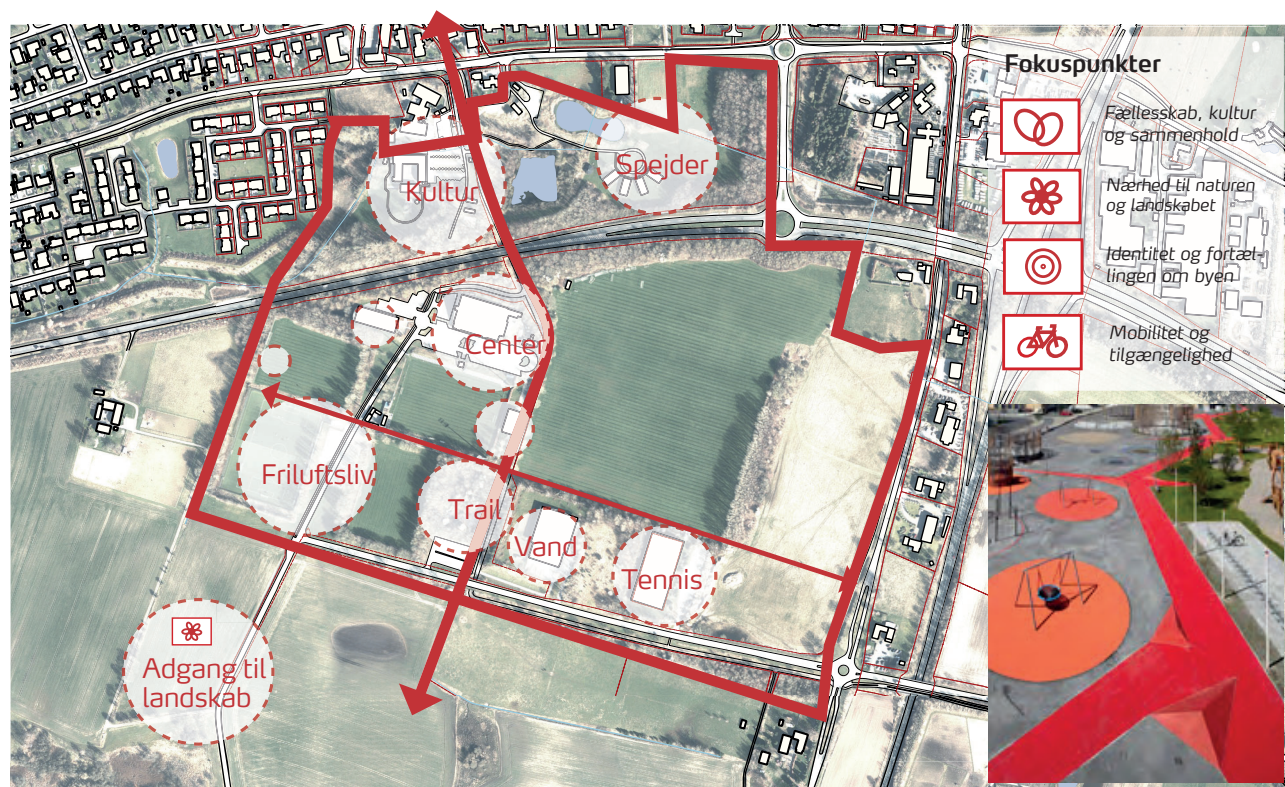
Bebyggelsen placeres i klynger, som understøtter fællesskabstanken og den tilpasses omgivelserne og sikrer sammenhæng med bymidten og byparken. Yderligere skabes nye fællesområder til glæde for både beboerne i området men også for hele byen.

Centrale elementer i omdannelse

Bebyggelsen tilpasses omgivelserne i skala mod parcelhuskvarteret mod vest og rådhusgrunden mod nord. Bebyggelsen bindes sammen med byen gennem en direkte adgang fra hjørnet af Ny Toftegårdsvej og Gl. Roskildevej, et nyt fælleshus og et fælles grøntområde, som tilbyder leg, boldspil og bålaktivitet.

Forudsætning for realisering

Udviklingsplan forventes vedtaget foråret 2021. Lokalplanen forventes vedtaget ultimo 2021.



Idrætsområdet

Ølstykke idrætsområde ligger på kanten af byen mod syd og rummer store fritidsanlæg, der ikke kan passes ind i bymidten: Sportshal, badmintonhal, svømmehal, tennishal og fodboldbaner. Idrætsområdet ligger i dag afkoblet fra byen, men tæt på Ølstykkens åbne land og natur. Tilgrænsende området ligger tennishal, kulturhuset Græstedgaard og spejderengen med 4 spejderhuse.

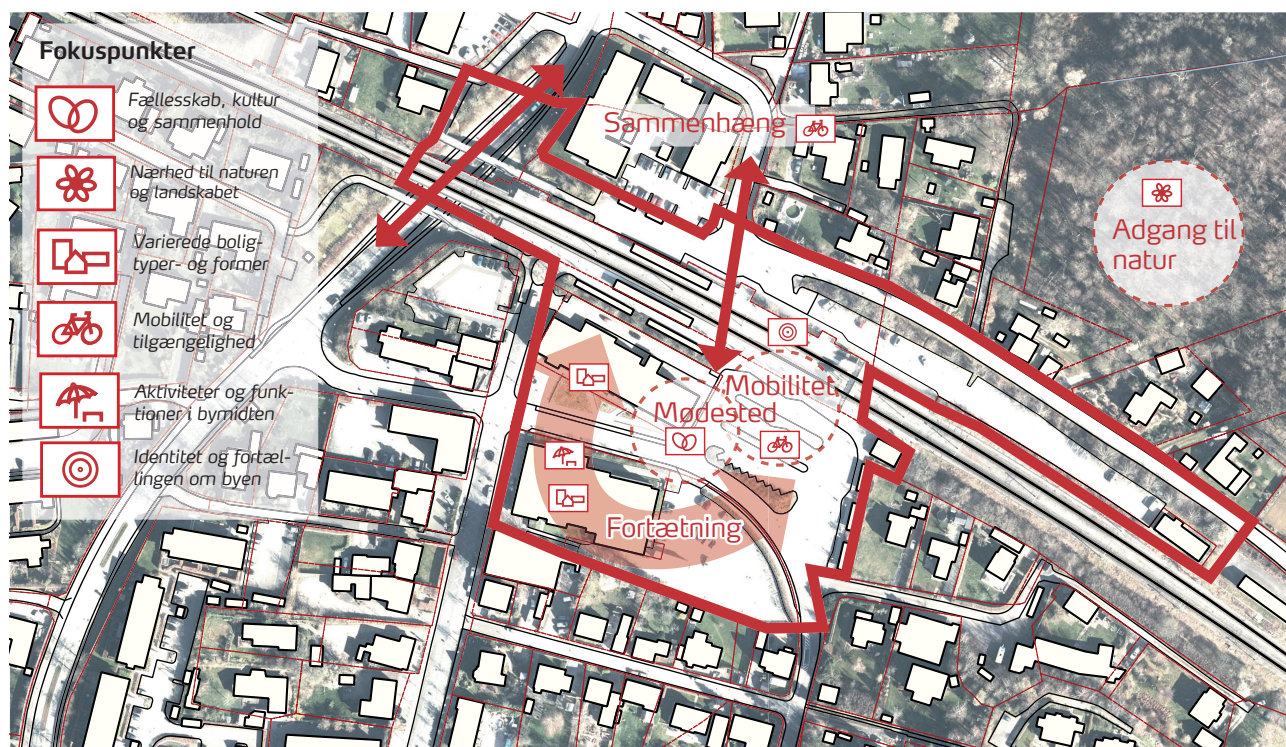
Centrale elementer i omdannelse

Området udvikles med henblik på at blive et tværgående og altfavnende mødested. Der arbejdes med områdets kobling til byen såvel som stisystemer, der binder områdets fritliggende bygninger sammen og inviterer til friluftsliv og aktivitet i naturen. Udbudet af aktiviteter øges og gøres mere varieret. Der

fokuseres på at øge anvendelsen af eksisterende faciliteter, skabe større fleksibilitet i anvendelsen og forbedre muligheden for spontant brug. Derudover bør der skabes steder, der inviterer til fællesskab og samvær på tværs af generationer og sportsgrene.

Forudsætning for realisering

I 2020 blev der vedtaget en udviklingsplan for kultur- og fritidsfaciliteter i hele kommunen. I 2021 igangsættes en helhedsplan for Ølstykke idrætsområde. En ny hal og skyttehus planlægges opført i 2022.



Stationsområdet og ankomsten til byen

Stationsområdet fungerer som ankomst til byen og er et trafikalt knudepunkt for den kollektive trafik. Her krydser S-bussen fra Hillerød til Roskilde, S-togsnettet fra Frederikssund til København, og skaber forbindelse og sammenhæng på tværs af hovedstadsområdet. Selvom der er et relativt stort flow af mennesker, som passerer igennem stationsområdet i løbet af dagen, har området i dag en øde, usammenhængende og identitetsløs karakter og det opleves utrygt og kedeligt.

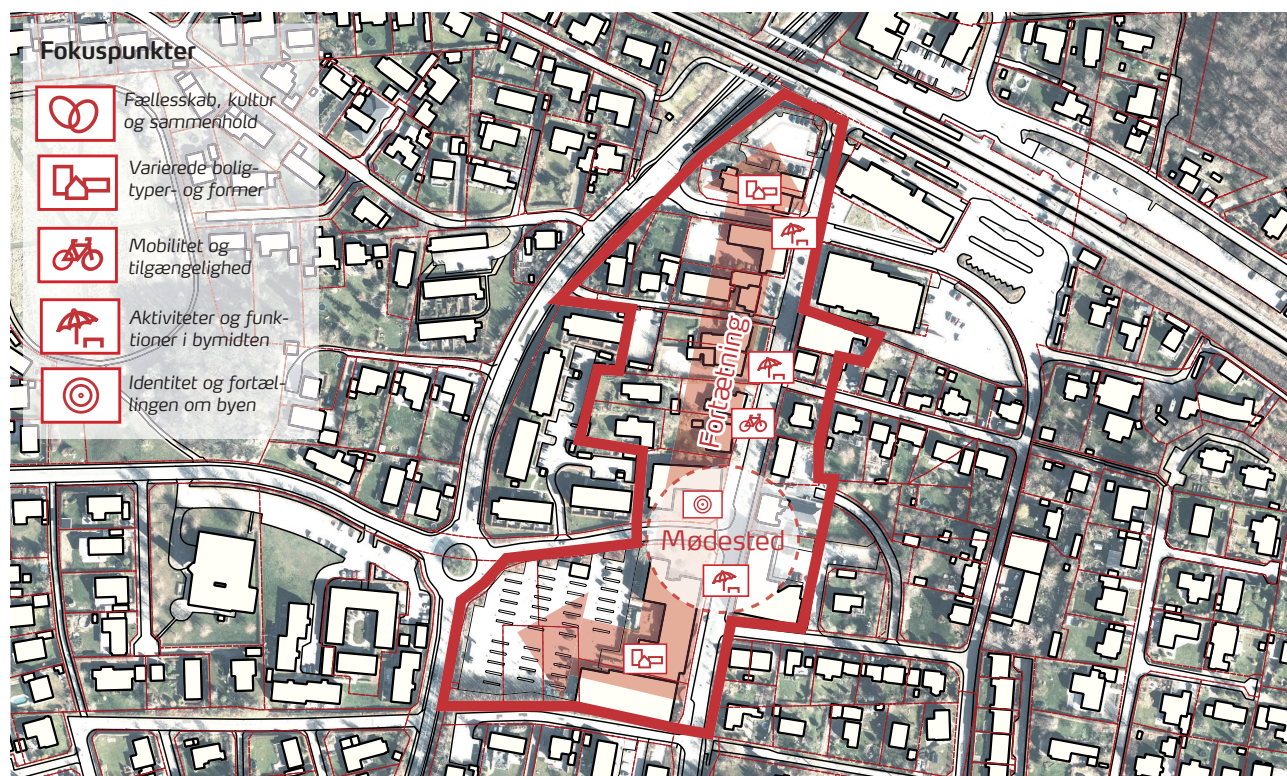
Den stationsnære beliggenhed og de gode kollektive trafikforbindelser vil kunne udnyttes langt mere optimalt, hvis området tilføres en større bymæssig karakter og tæthed, med flere funktioner og aktiviteter, en tættere bebyggelse og større kvalitet i bebyggelsen, som inviterer til byliv samtidig med, at der er fokus på mobilitet og parkering.

Centrale elementer i omdannelse

Stationsområdet omdannes med fokus på parkering, omdannelse til effektiv og let tilgængeligt mobilitetshub, samt centreret byliv med kultur og/eller detailhandelsaktiviteter samt synliggørelse af nærhed til skoven.

Forudsætning for realisering

- Igangsætning af mobilitetsanalyse for stationsområder er centralt for at kunne kvalificere udviklingen af stationsområdet.
- Udarbejde plangrundlag der kan realisere eventuelle fortætningsmuligheder.
- Etablering af byrum som skaber sammenhæng, mulighed for ophold og aktivitet.
- Måltrettet understøttelse af byliv i samarbejde med lokale ildsjæle



Rådhus Allé

Rådhus Allé er bymidtens hovednerve, som forbinder butikker og Station. Her kommer folk fra hele byen for at handle eller passere igennem for at komme til Stationen. Bebyggelsen langs Rådhus Alle er meget forskelligartet, både hvad angår karakter, tæthed og fysisk tilstand.

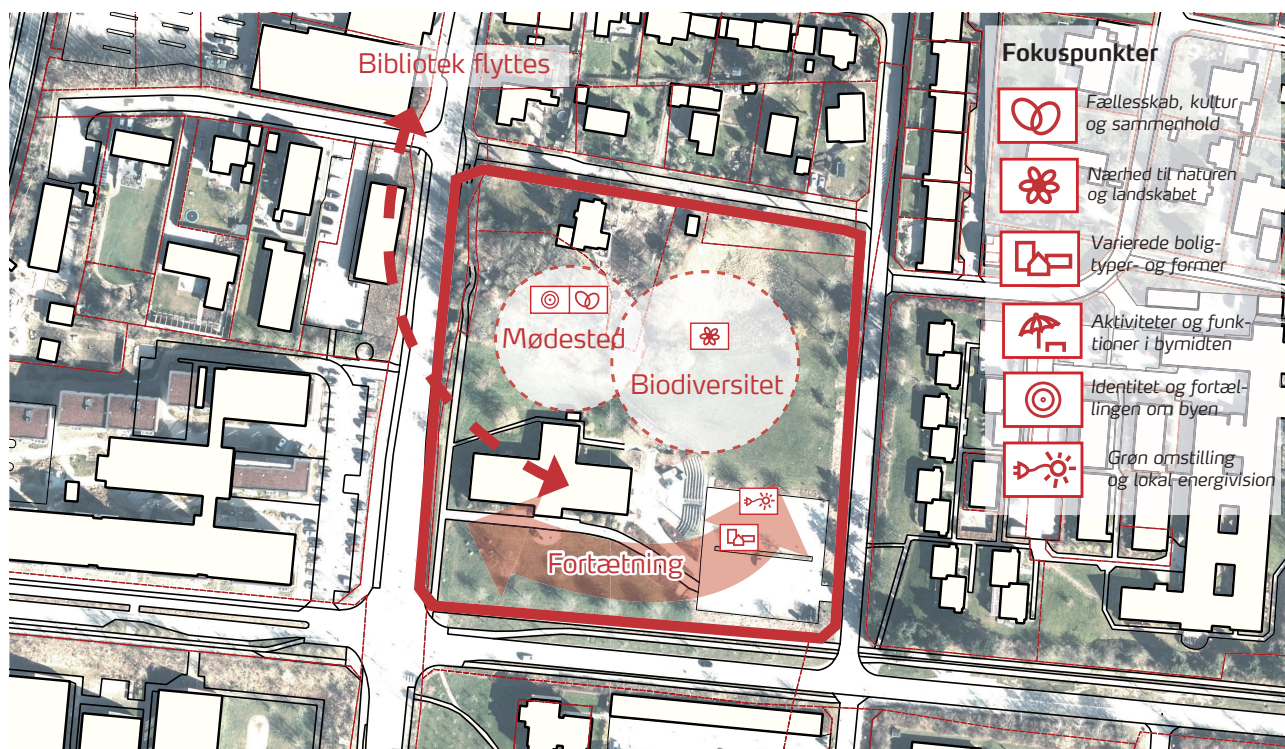
Bylivet på hovedgaden kan understøttes ved at tiltrække mere handel, erhverv og aktiviteter. Fortætning med boliger og erhverv sikrer butikkernes kundegrundlag. Det bidrager også til at gøre byen mere bæredygtig, for når folk bor med kort afstand til station, butikker og institutioner, er der mindre behov for at tage bilen. Stationen udgør et ankerpunkt i gadens ene ende. Ved at etablere et nyt ankerpunkt ved Ørnebjergvej, vil der være noget at bevæge sig gennem gaden for i hver ende. Gadeforløbet kan med fordel opgraderes, så det bliver mere attraktivt for bløde trafikanter at bevæge sig til fods.

Centrale elementer i omdannelse

Bymidten fortættes og udvikles som en blandet bymidte med et mangfoldigt boligudbud og liberalt erhverv, hvor de kvaliteter, der er i den varierede bebyggelsessammensætning bevares. Aktivitet i form af handel, erhverv, færdsel til fods og på cykel samt ophold skal sikres, understøttes og tiltrækkes.

Forudsætning for realisering

- Sikre at lokalplaner muliggør fortætning og fremmer blandet by med bolig og erhverv.
- Tydeliggøre fortætningsmuligheder for grundejere og evt. facilitere matchmaking mellem grundejere og investorer.
- Omdannelse af torvet og opgradering af gadeforløbet, så der er mulighed for ophold og aktivitet, og det bliver attraktivt at bevæge sig på cykel og til fods.



Blioteksgrunden

Biblioteket er i dag et af de primære kulturelle samlings- og mødesteder i byen. Biblioteket ligger dog lidt gemt uden visuel og fysisk forbindelse til bymidten. Potentialet som knudepunkt udnyttes derfor ikke til fulde, fordi det ikke inviterer til at slå vejen forbi.

Samtidig kan der med fordel ses på muligheden for at skabe et mødested med et bredere anvendelsesmuligheder, hvor bygningen kan indeholde kulturhus, bibliotek, kontorhotel, mødelokaler, værksted, og fælleskøkken.

Centrale elementer i omdannelse

Biblioteket kan bibeholdes og udbygges, eller flyttes tættere på bymidten. Biblioteksgrunden kan uafhængigt af bibliotekets placering fortættes med boliger langs kanten i varierende højder fra 1-3 etager langs grundens sydøstlige del.

Den nordlige del af grunden kan udvikles som et grønt mødested med fokus på historiske spor, landskab og biodiversitet, herunder forstærkning af eksisterende topografi.

Forudsætning for realisering

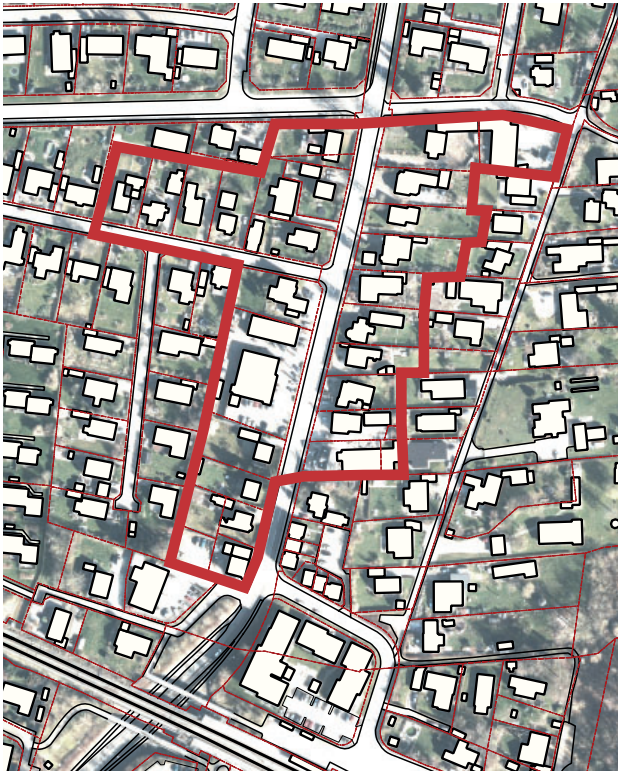
Mulighederne for at omdanne biblioteket til at kunne rumme flere funktioner afdækkes yderligere, før der tages stilling til, om det skal ombygges eller have en ny placering.

Mulighederne for bedre udnyttelse af biblioteksgrundens store areal afdækkes.

Den nordlige del af grunden udvikles som et grønt mødested med fokus på historiske spor, landskab og biodiversitet, herunder forstærkning af eksisterende topografi.

6 Frederiksborgvej 7 Udlejrevej

/ på længere sigt



Frederiksborgvej

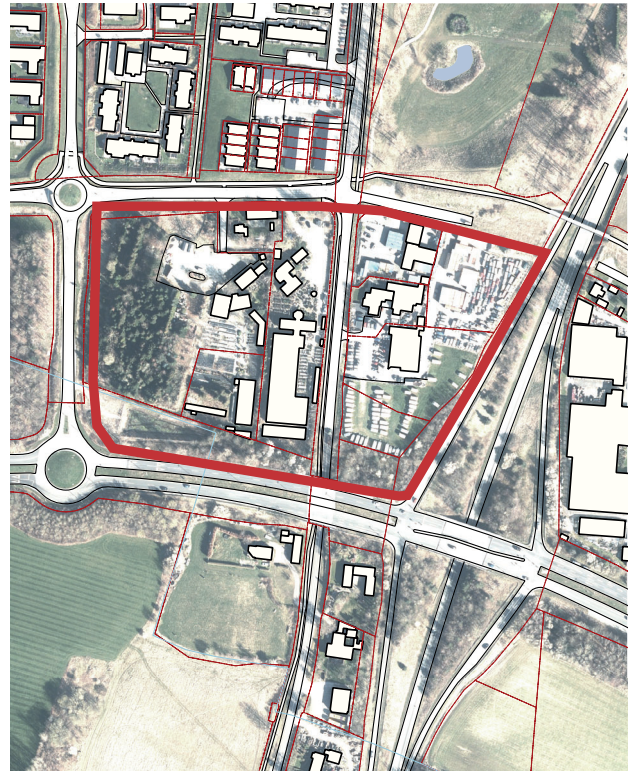
Området omkring den gamle indfaldsvej fra nord er vigtig for oplevelsen af ankomsten til bymidten. Gaden er karakteriseret ved en relativ bred gadeprofil indrammet af en række ældre, fritliggende "murermestervillaer" med haver samt enkelte erhvervsjendomme fra sidste halvdel af 1900-tallet.

Centrale elementer i omdannelse

Det er vigtigt, at fastholde bebyggelsesstrukturen med enkeltvillaer og den grønne afgrænsning mod gaden. Nedlagte erhvervsjendomme og enkelte villaer kan gradvist erstattes med ny bebyggelse. Gaderummet bør forskønnes, f.eks. med vejtræer, nyt gadeprofil m.v.

Forudsætning for realisering

- Opgradering af gaderummet med nyt gadeprofil.
- Løbende indsats i administration af plangrundlag og byggesager for at fastholde bebyggelsesstrukturen.



Udlejrevej

Området omfatter et areal på omkring 48.000 m² og er udlagt til erhverv i form af lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed.

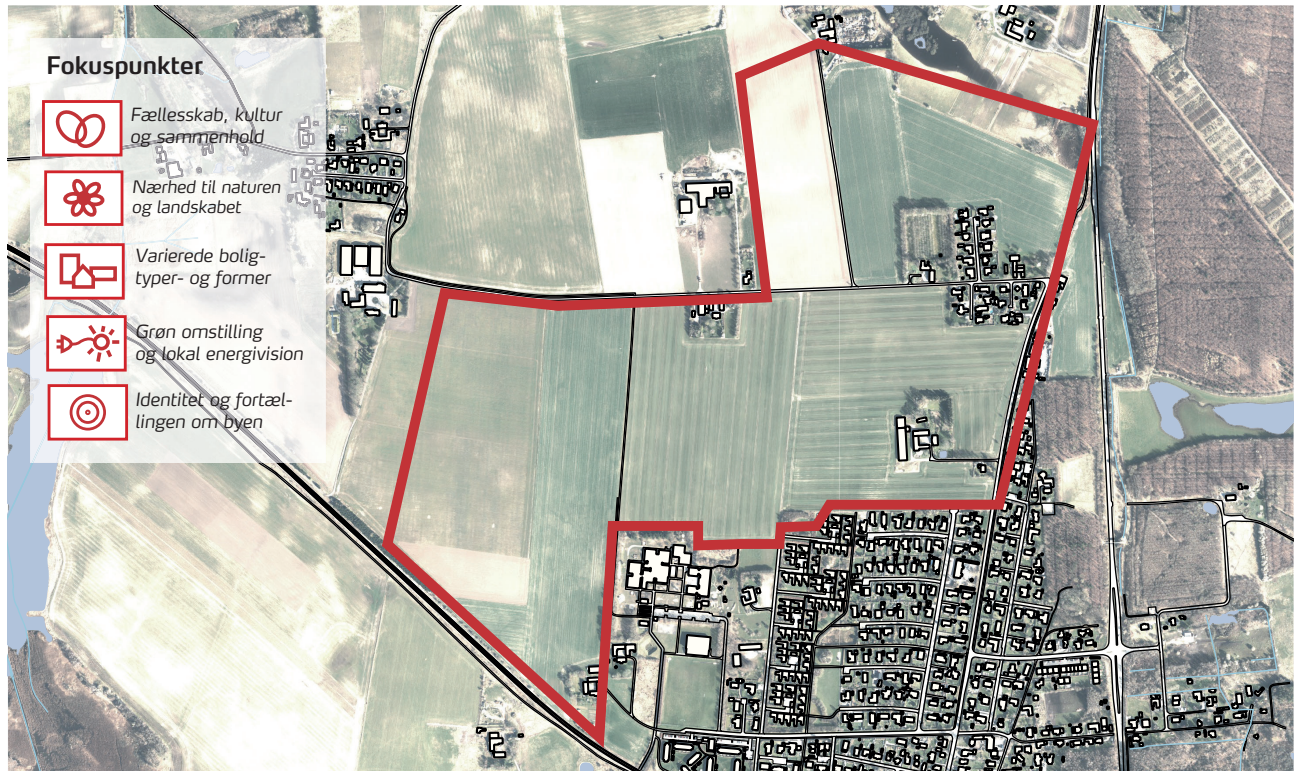
Det er let adgang til det overordnede vejnet, Frederikssundsvej og A6 som skaber forbindelse til København, Frederikssund samt Roskilde og Hillerød

Centrale elementer i omdannelse

Området udvikles med fokus på erhverv med behov for let adgang til vejnet. Samtidig skal der arbejdes med at skabe sammenhæng mellem byparken og idrætsområdet, samt at skærme rekreative- og boligområder mod støj fra A6 og Frederikssundsvej.

Forudsætning for realisering

Områdets vestlige del tages med i byzone. Der gives mulighed for fortætning med ny lokalplan.



Nordbyen

I den nordlige del af Ølstykke er der udlagt et 88 ha stort byudviklingsområde, der på sigt vil kunne rumme op til 600 boliger.

Udviklingen af Nordbyen ligger dog langt ude i fremtiden og planlægningen igangsættes først, når fortætnings- og omdannelsesmulighederne i den eksisterende by er realiseret.

Centrale elementer i omdannelse

Udvikling på bar mark forudsætter et udpræget fokus på bæredygtighed. Det er der god mulighed for når ejerforholdene er enkle. Den bæredygtige udvikling kan her have fokus på natur, klimavenlige byggematerialer og grøn energiforsyning. Her skal arbejdes med naturgenopretning af landbrugsjorden.

Der skal stilles målbare krav til biodiversitet, klimavenlige byggematerialer og en grøn energiforsyning i forbindelse med udbygning.

Forudsætning for realisering

- Udvikling af området skal vente, for at undgå at Nordbyen skal blive en konkurrent til fortætningen af midtbyen.
- Tidlig fokus på bæredygtig byudvikling i planlægningsprocessen.

En del af en lang proces

Aktører i arealudvikling og kommunalt råderum

Helhedsplanen skal sikre en klar og ambitiøs fælles retning og vision for omdannelse og udvikling af byen. Den er et styringsredskab for kommunen og et dialogværktøj i forhold til interessenter. Udviklingen af Ølstykke Stationsby er kompleks, og en realisering vil kræve involvering af mange forskellige aktører og samarbejde mellem grundejere, developere og kommunen for at kunne gennemføres. Udviklingsstrategien er således første skridt i en lang udviklingsproces.

Arealudvikling i en eksisterende by har både fordele og ulemper. Det er en klar fordel, at der er en historie at bygge videre på, så man ikke starter på en bar mark, hvor der ikke er ejerskab og engagement til udviklingen. Samtidig påvirker udvikling og omdannelse utrolig mange mennesker og kan være indgribende for den enkelte.

En eksisterende by har mange forskellige ejere, med forskellige perspektiver, ønsker og handlemuligheder. Den komplekse ejerstruktur med mange aktører kan være en udfordring i forhold til, hvor der er reel mulighed for at gennemføre en omdannelse, fortætning og udvikling.

Aktører i arealudvikling

Grundejere

For at der kan ske udvikling, skal grundejerne være villige til enten at udvikle deres ejendom eller at sælge den til en arealudvikler.

I bymidten er der ikke mindre end 60 forskellige grundejere, der spænder over både større professionelle aktører og almindelige borgere, der ejer en enkelt lejlighed eller et hus.

Beboere

Det er vigtigt at sikre, at de mennesker, der i dag bor og lever i byen, bliver inddraget i udviklingen af

deres by. Inddragelse og dialog skal derfor ske på et tidligt tidspunkt og på flere niveauer.

Arealudviklere

Udvikling og udbygning af byen er afhængig af, at der er en arealudvikler/developer, der kan se en forretning i at udbygge og fortætte i byen. Det er således helt essentielt, at der er et marked for det som bygges, og at der kan gøres for en pris, hvor det samtidig er en god forretning.

Banedanmark, DSB og Movia

Omdannelse og udvikling i stationsområder kræver koordinering og dialog med Banedanmark, DSB og Movia.

Banedanmark ejer arealerne omkring skinnerne mens DSB og Movia står for driften af henholdsvis S-tog og busser.

Kommunalt råderum

Kommunen som grundejer

Kommunen ejer en række arealer i byen, både i form af vejarealer, grønne områder og større grunde med forskellige funktioner og aktiviteter. De kommunalt ejede arealer kan sættes i spil i forhold til en omrokering af aktiviteter, plads til ny bebyggelse og i forhold til omdannelse af byrum, veje og grønne områder.

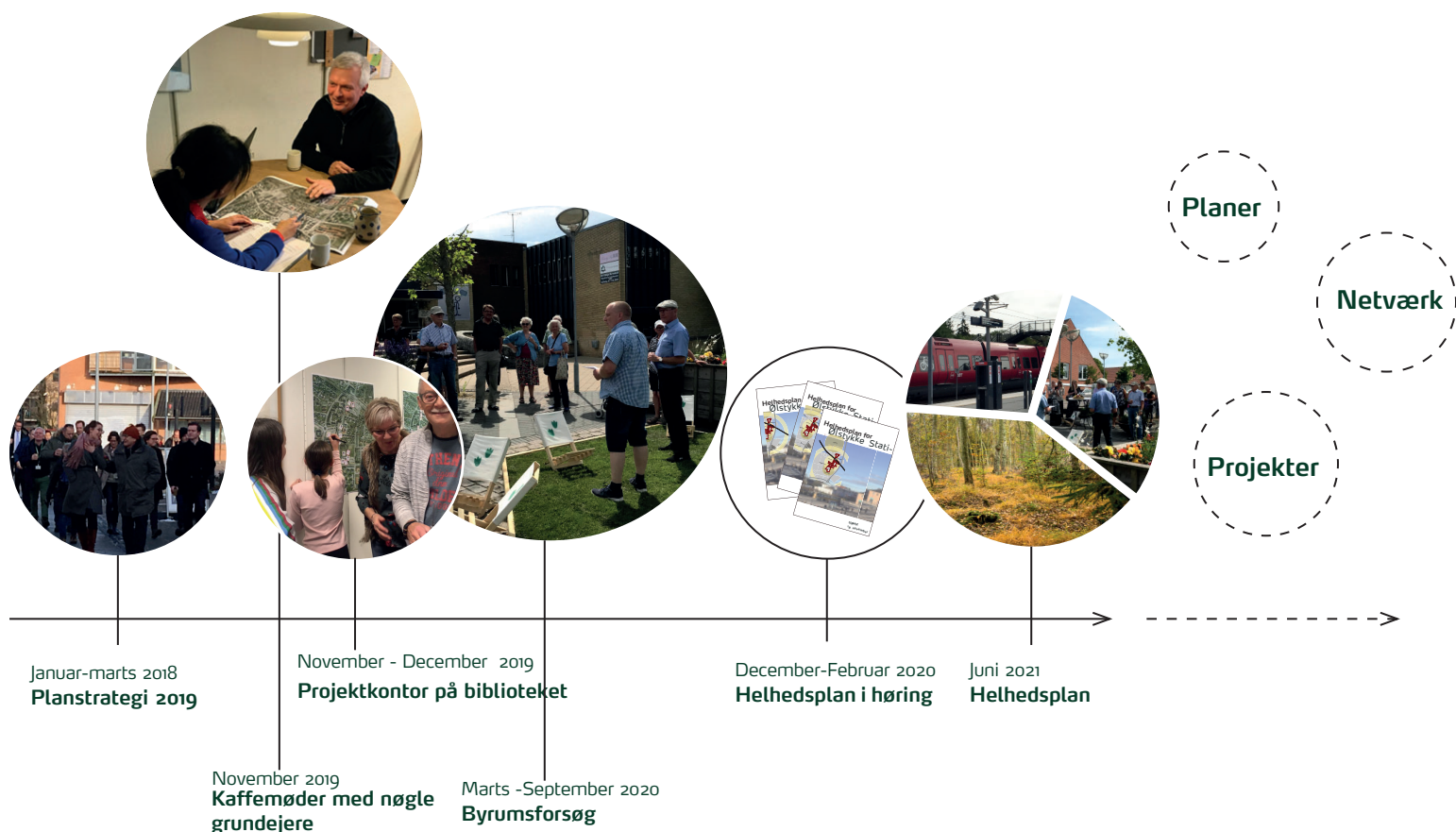
Kommunale investeringer

Kommunen kan være bygherre i forhold til kommunale investeringer, det kan for eksempel være institutioner, kulturfaciliteter eller plejeboliger, anlæg af grønne områder og gadeforløb.

Kommunen som planmyndighed

Kommunens rolle som planmyndighed handler om at sikre, at der udarbejdes det nødvendige plangrundlag for at realisere en omdannelse og fortætning. Det gælder både i forhold til den overordnede planlægning med rammer i kommuneplanen og i den detaljerede lokalplanlægning.

Dialog og proces



Bygger på borgerdialog.

Egedal Kommune arbejder med borgerdialog som et fundament for verdens bedste hverdag. Kommunens borgere skal inddrages, inden de politiske beslutninger træffes.

Helhedsplanen er blevet til i dialog og samarbejde med alle byens borgere, der siden 2019, gennem workshops, kaffemøder, åbent projektkontor og byrumsforsøg, har deltaget og bidraget til at formulere en fælles retning og vision for udvikling og omdannelse af Ølstykke Stationsby.