

Mødereferat: Forum Veksø – Workshop 2

Dato og sted: 14. august 2025, Egedal Rådhus

Mødeindkalder: Egedal Kommune

Deltagere:

Veksø Borgerlaug:

Karen A. Forsting, oldermand

Finn Lustrup

Per Gudmundsen

Egedal Kommune:

Vicky Holst Rasmussen, borgmester

Ulrik John Nielsen, formand PBU

Christine Søbjerg, næstformand PBU

Og fra administrationen: Direktør Ellen Hvidt Thelle, Afdelingsleder Amalie Dombernowsky samt Sekretariat Tenna Buus.

Rådgiverteam EKJ/LYTT:

Finn Oemig, EKJ

Kathrine Thage, EKJ

Morten Borup, LYTT

Mødedagsorden/formål:

Gennemgang af rådgivernes arbejde siden sidste workshop, hvor analyse, hovedgreb og input fra Forummet har dannet grundlag for udarbejdelse af en række dogmer/principper, som rådgiverne har udviklet tre scenarier ud fra.

Formålet var at drøfte og sammenholde de tre scenarier for at kunne opstille en række krav til det videre arbejde med byudvikling i Veksø Syd, hvor næste fase er fremlæggelse for og drøftelse med byrådet.

Kort opsummering:

Rådgivergruppen EKJ/LYTT gennemgik deres arbejde siden sidste workshop. Det indebar bl.a. en præsentation af tre muligheder for forbindelser på tværs af s-togbanen. For hver forbindelse gennemgik EKJ fordele og ulemper ved de forskellige løsninger samt omtrentligt anlægssum. Derudover belyste EKJ to idéer, som fremkom på sidste workshop og gennemgik fordele og ulemper ved dem.

LYTT præsenterede deres arbejde med udarbejdelse af tre scenarier for bebyggelsen i Veksø Syd. Dette med afsæt i de ønsker og idéer, som fremkom på sidste workshop. LYTT har ud fra

landskabsanalyse og Forummets input defineret en række dogmer, eller grundprincipper, som de mener skal efterleves ifm. udviklingen af det nye byområde.

LYTT har udarbejdet tre scenarier, som er struktureret efter samme overordnede hovedgreb, besluttet på workshopen i maj, men som repræsenterer forskellige tætheder i bebyggelsen og dermed også forskelligt antal boliger samt andel af grønne områder. I det første scenarie ligger bebyggelsen 'i naturen', i det andet scenarie ligger bebyggelsen 'omgivet af naturen' og i det tredje scenarie 'trækkes naturen ind i det urbane rum'. Der er gjort plads til regnvandshåndtering, aktiviteter og fælles faciliteter i alle scenarierne. Fælles for alle tre scenarier er et ønske om at udnytte og arbejde med landskabet og de naturlige vandveje, snarere end at prøve at betvinge de naturlige forhold.

De tre scenarier skal forstås som principielle strukturplaner, der alle forholder sig til landskabet, sammenhængen med den eksisterende Veksø By og består af en mangfoldig sammensætning af boligtyper og ejerformer. Scenarierne er således ikke konkrete, gennemarbejdede og detaljerede bebyggelsesplaner. Hver boligklynge i scenariet kan konverteres til en anden type boligklynge bestående af eksempelvis seniorbofællesskaber, ungdomsboliger, tiny houses, sokkelgrunde mv.

For at simplificere scenarierne og gøre dem mere sammenlignelige på tværs, fremstår alle scenarier med rækkehuse og parcelhuse, men dette er altså blot en repræsentation af, hvad der kunne være plads til i den enkelte boligklynge. Man kan forstå scenarierne som en slags puslespil, hvor hver enkelt klynge udgør en 'puslespilsbrik', som kan udskiftes med en anden 'brik', der består af en anden form for boligklynge og på den måde øge eller mindske antallet af boliger for det samlede område.

LYTT præsenterede også overvejelser vedr. vejprofiler og parkeringsnorm, som alt efter boligtype kan tilpasses den enkelte klynge og derfor ikke behøver være den samme for hele området. Bl.a. skal de forskellige vejprofiler forholde sig til både trafikssikkerhed og arealanvendelse.

Efter oplægget fulgte en fælles drøftelse, hvor Forum Veksø kom med input til rådgivernes arbejde og de tre scenarier.

Forummet drøftede parkeringsnormer og muligheden for at etablere nedgravede parkeringsløsninger, fordi parkering på terræn fylder meget i bybilledet. Det er en meget dyr løsning af lave parkeringskældre ift. parkering på terræn. Derfor giver det god mening i mere urbane kontekster end Veksø, da tætheden af boliger er større, og dermed er boligmassen stor nok til, at det kan hænge sammen økonomisk. Det er ikke sikkert, det er tilfældet i Veksø Syd, hvor antallet af boliger er begrænset. En række forskellige faktorer spiller ind mht. behovet for parkering, men et gennemsnit på 1,5 per bolig blev vurderet som hensigtsmæssigt.

Herefter drøftede Forummet mulighederne for forbindelser over jernbanen, rekreativ regnvandshåndtering, vejføring og tilgængelighed til og internt i området, boligantal ift. børnetal i relation til Veksø Skole, fællesskaber og mangfoldighed i ejerforhold og sammenhængen med den eksisterende by.

Forummet oplyste efter drøftelsen en række principper, som de vil anbefale bliver sikret i arbejdet med en kommende udviklingsplan for Veksø Syd. Principperne fremgår nedenfor.

Efter drøftelsen af scenarierne blev Forum Veksø enige om de næste skridt i processen, og hvordan Forummets arbejde skal præsenteres for Byrådet senere på året. Dette for at sikre, at Forummets arbejde bliver det konkrete afsæt for byudvikling i Veksø Syd, hvilket understøttes af, at Egedal Kommune som ejer af arealet har bedre mulighed for at stille konkrete krav. Aftaler og tidspunkter fremgår nedenfor.

Forummet udtrykte meget stor tilfredshed med rådgiverteamets arbejde og for deres forståelse for opgavens landskabsmæssige udfordringer og de lokale ønsker. Oplægget bliver derfor et godt udgangspunkt for det videre arbejde med byudvikling i Veksø Syd.

Forummet principper for udvikling af Veksø Syd:

- Hovedgrebet for strukturen af bebyggelsen skal afspejle scenarie 1-3. Forummet mener scenarie 2 kan være udgangspunktet for en udviklingsplan, hvor forholdet mellem andelen af det grønne og bebyggelsen er afbalanceret.
- Bebyggelsen skal fremstå lav i 1-2 etager ligesom eksisterende Veksø by.
- Variation i boligtyper skal sikres – herunder fremtidens boliger, såsom tiny houses, ungdomsboliger, sokkelgrunde, bofællesskaber og generationshuse.
- P-normen skal være afbalanceret som i alle tre scenarier og differentieres ift. boligtype. Et gennemsnit på 1.5 per. bolig vurderes at være hensigtsmæssigt.
- Arkitekturen skal være varieret og af høj kvalitet, så området fremstår interessant og harmonisk set i sammenhæng med den øvrige by, og som et godt sted at leve og bo.
- Området skal maksimalt bebygges ca. 50% og med maksimalt ca. 160 boliger, så der fortsat er plads til naturen - ligesom i scenarie 2.
- Maksimalt boligstørrelser (fodafttryk) skal fastlægges, så der ikke kommer for store boliger. Dette for at sikre, at Veksøs borgere kan flytte i mindre og ældrevenlige boliger, så de større boliger i Veksø kan frigøres til yngre familier.
- Fælles faciliteter som fælleshus og fritidsaktiviteter skal placeres i hele området og også kunne tiltrække beboere fra eksisterende Veksø by.
- Området skal kunne udbydes i etaper og sælges til de rigtige udviklere, så kvalitet og variation i arkitekturen sikres. Den samlede strukturplan, der sikrer helheden, skal ligge fast fra starten og fastholdes på tværs af etaper.
- Regnvandshåndteringen skal etableres som fælles rekreative regnvandsløsninger, der sikrer og forøger biodiversiteten.
- Naturen skal have plads, og området skal fremstå grønt med grønne rekreative områder.
- Skovrejsningsprojekter i nærheden af det nye byudviklingsområde kan blive attraktioner for borgere i både eksisterende Veksø og kommende borgere i Veksø Syd og forbindelsen til disse.
- Forbindelsen på tværs af banen er vigtig, så integrationen af de to byområder går begge veje. Forbindelse 3 skal laves uanset hvad, mens det skal undersøges nærmere ift. forbindelse 1 og 2. Det er vigtigt, at det er realistisk, det som udviklingsplanen foreslår, så der ikke loves noget, som aldrig bliver realiseret.
- De dyre forbindelser over/under banen skal indtænkes ifm. udbud og salg af byudviklingsområdet – evt. ifm. en udviklingsaftale.
- Der skal sikres en tryk skolevej til og fra området for cyklende og gående – dette ved at sikre opdeling af biler og bløde trafikanter, skabe en sikker overgang over/under banen og over Hovevej vha. fartdæmpning mv.
- Der skal etableres en gennemkørende vej gennem området som i scenarie 2 og 3.

- Ejerforhold skal repræsentere mangfoldigheden i eksisterende Veksø by – herunder leje-, ejer- og andelsboliger.
- Der skal indtænkes mulighed for offentlig service i området.
- Der skal være balance i antallet af boliger ift. fremtidssikring af Veksø Skole, daginstitutioner og fritids- samt foreningsfaciliteter.
- Forsyning til området skal indtænkes fra start: herunder fjernvarme, solceller, ladestandere mv.

Aftaler og opfølgning:

Det er aftalt, at administrationen udarbejder en samlet 'bog', der viser processen for og resultatet af Forum Veksøs arbejde.

Udkastet til bogen bliver fremsendt til Forummets medlemmer inden de mødes d. 16. september, hvor de har mulighed for at komme med de sidste bemærkninger til materialet, inden det præsenteres for byrådet til oktober 2025.