

Forum Veksø Syd



Byudvikling i Veksø Syd

Opstartsmøde *med noter*

Forummet består af:

Byrådet: Borgmester Vicky Rasmussen, Formand og næstformand for Plan- og Byudviklingsudvalget Ulrik John Nielsen og Christine Søbjerg

Repræsentanter fra Veksø Borgerlaug: Formand Karen Forsting, Finn Lustrup og Per Gudmundsen

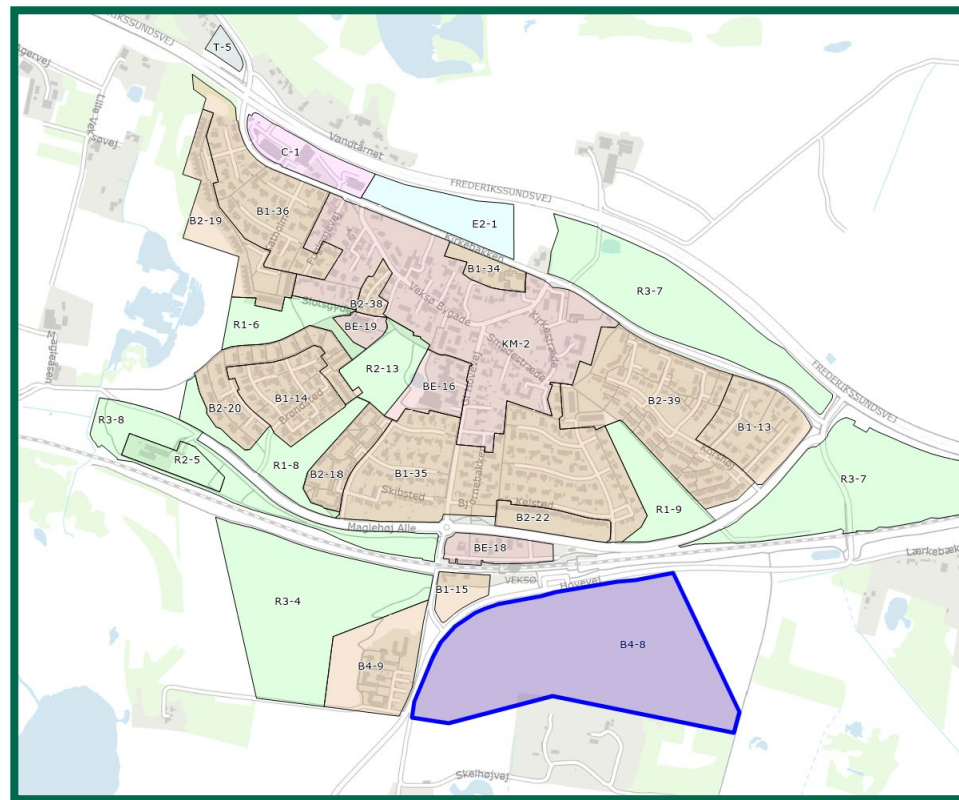
**Egedal
Kommune**



7. januar 2025

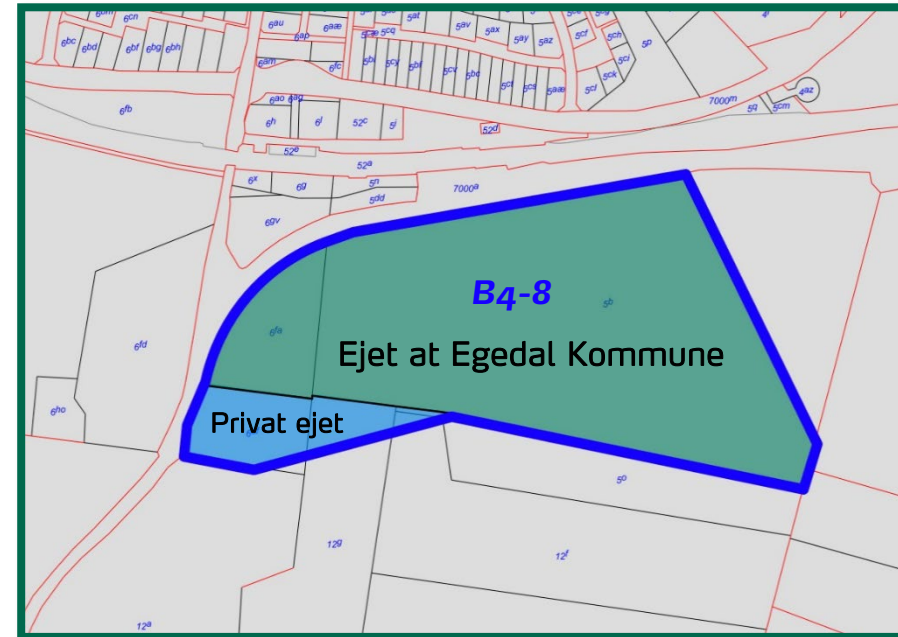
Veksø Syd på grænsen mellem by, bane og åbent land

- Ca. 13 ha (= ca. 25 fodboldbaner).
- Udlagt som "afslutning af byens kant mod det åbne land og fortsættelse af 'kronbladsformet' bystruktur.
- Stationsnært: Byggeri med mange brugere er muligt, men ikke krævet.
- Vejadgang via Hovevej. *Der skal ikke etableres øvrige vejadgange for biler.*
- Udfordring med S-banen, der deler syd og nord. *De eksisterende overgange er ikke gode nok.*



Kommuneplanramme B4-8

- Maks. bebyggelsesprocent på 40.
- Bebyggelse i maks. 2 etager og på maks. 9 m. **Stue + førstesal er absolut maks.**
- Udlagt til blandede boligformer, etagebebyggelse, tæt-lav boliger og parcelhuse. **Ønske om øvrige boligtyper såsom ungdoms- og seniorboliger samt tiny-houses og fælleshus(e) m. overnatning.**
- Op til ca. 200 boliger med nuværende ramme. **Blandede boligformer/ejerforhold ønskes.**
- Risiko for oversvømmelse inden for rammeområdet. **Dokumentation ønskes.**
- Aktuelt i rækkefølgeplanens 2. prioritet. **Flyttes til 1. prioritet i Kommuneplan 2025.**
- Ca. 1 ha er privat ejet og 12 ha er kommunalt ejet.



Fire hovedtemaer for arbejdsgruppens arbejde



Bebyggelsesstruktur, boligtyper og arkitektur
Fokus på arkitektur i stil med eksisterende by



Samspil mellem natur, landskab og by



Infrastruktur – én samlet by fysisk og socialt



Offentlige servicetilbud og byudvikling
Fokus på skolens fremtidssikring

Forummet arbejder videre med disse fire temaer.

Mål

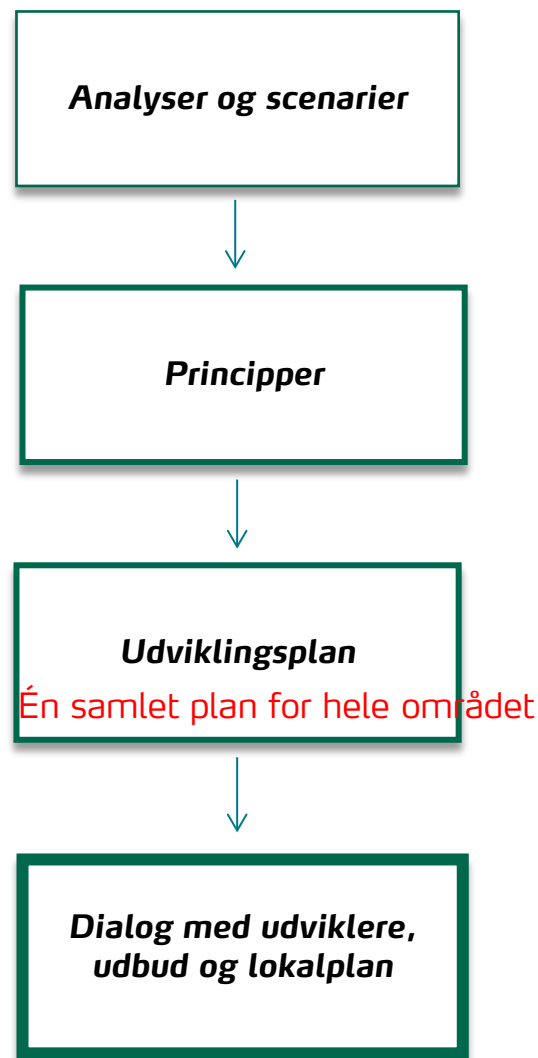
Mål for Forum Veksø

- Drøfte fire hovedtemaer. **Drøftelsen fortsætter.**
- Udarbejde analyser og scenarier mv. for udvikling af Veksø Syd.* **Forum er med på inddragelse af rådgivere.**
- Afrapportering til udvalg og byråd.

**M. bistand fra administrationen og eksterne rådgivere*

Mål *efter* Forum Veksø's afrapportering

- Med afsæt i scenarierne formuleres 'principper' for udviklingen af Veksø Syd.
- Principper danner afsæt for arbejde med udviklingsplan, der drøftes og godkendes i udvalg og byråd.
- Forslag til udviklingsplan sendes i offentlig høring med borgermøde før den igen drøftes og godkendes endeligt i udvalg og byråd. **Borgerlaug høres i hele processen.**
- Udviklingsplanen danner afsæt for den efterfølgende dialog med udviklere, udbud og lokalplanlægning mv. **Udvikling kan ske i etaper, men pba. af én samlet plan.**



Detaljeret udviklingsplan,
som udviklere skal følge, ønskes.

Foreløbig tidsplan

- Januar 2025: Opstartsmøde.
- Marts-juni 2025: 2-3 temamøder i forum. **Næste møde i Veksø.**
- August 2025: Drøftelse af udkast til scenarier.
- September 2025: Endelig godkendelse af scenarier og oversendelse til udvalgs- og byrådsbehandling.
- Oktober 2025: Politisk drøftelse af scenarier og videre proces.

Forummet godkender tidsplanen. Et ønske om at nå mest muligt inden kommunalvalget.

Drøftelse I: Igangsættelse af infrastrukturanalyse?

- Vej- og stiforbindelser mellem Veksø Syd og Nord er vigtige ift. at få skabt en sammenhængende by.
- Spørgsmål om hvor mange boliger og borgere Veksø Syd kan og bør huse.
- Forbindelserne kan være vanskelige at etablere og potentielt meget dyre.
- Derfor foreslås det, at Forummet igangsætter en infrastrukturanalyse.

Forummet godkender at infrastrukturanalyse igangsættes.

Det ønskes understreget overfor de rådgiver, at der ikke skal udlægges ny adgangsvej, men alene beregning af, hvor meget ekstra trafik Hovevej kan bære mhp. eventuel udvidelse heraf.

Rådgiver ønskes inviteret med til kommende møder i Forum.

Infrastrukturanalyse – skitse til oplæg til rådgiver

- **"Feasibility-studie" af alternative forbindelser for cyklister og gående Bløde trafikanter ønskes favoriseret i udviklingen.**
 - Minimum to alternative forbindelser over eller under banen.
 - Skal skabe en sammenhængende by med en god forbindelse mellem nord og syd.
 - Skal være velintegreret del af byrummet.
 - "Feasibility" = vurdering af alle centrale forhold ift. foreslåede alternativer, herunder:
 - Tekniske forhold omkring anlæg
 - Trafikale forhold (påvirkning af trafik, trafikmønstre og trafiksikkerhed mv.)
 - Sammenspil med alternative scenarier for byudvikling – er kapaciteten på det foreslåede alternativ for lille eller stor?
 - Miljøforhold
 - Eventuelle særlige hensyn og krav ved pga. anlæg over/under jernbane
 - Æstetisk-arkitektoniske forhold
 - Økonomiske forhold (vurdering af udgifter til anlæg og efterfølgende drift)
- **"Feasibility-studie" af udbygning af eksisterende eller etablering af alternative forbindelser for biler Ingen alternative forbindelser for biler ønskes.**

Drøftelse II: Scenarier – hvor mange og hvad?

- Scenarier kan udformes på mange måder.
- Det foreslås, at Forum arbejder med minimum 3 scenarier for at udspænde bredt "mulighedsrum". Det understreges, at der skal arbejdes med 3 scenarier. Tænke bredt og ud af boksen – også ift. idéer, der rækker ud over det ønskede. Blandede ejerformer, fx. boligselskaber kan inddrages.
- Dette målt ift. forskellige parametre som bebyggelsestæthed, befolkningstilvækst, beboersammensætning, grønne friarealer mv. fx:
 - **Scenarie I – "Klyngebyen"**: Spredt klyngebebyggelse med énfamiliehuse, rækkehuse og Tiny Houses i forskellige størrelser og med en forholdsvis lav bebyggelsespct.
 - **Scenarie II – "Villabyen"**: Større énfamiliehuse kombineret med rækkehuse med en lidt højere bebyggelsespct.
 - **Scenarie III – "Udsigtsbyen"**: Blanding af énfamiliehuse, rækkehuse og etageboliger (1-3 etager) med fuld anvendelse af bebyggelsespct. **Borgerlauget ønsker dette scenarie ændret til maks. 2 etager (stue + 1. sal).**
- Det foreslås endvidere, at Forum for hvert scenarie:
 - Vurderer fordele og ulemper.
 - Forholder sig til sammenspillet med resultaterne af infrastrukturanalysen.
 - Udarbejder et skøn over det forventede tilvækst af borgere.
 - Udarbejder et skøn over den forventede minimumsindtægt ved salg af jord.

Materiale/beslutninger skal deles med resten af Byrådet