

Mødereferat: Forum Veksø – Anden temadrøftelse

Dato og sted: 22. juni 2026, Egedal Rådhus

Mødeindkalder: Egedal Kommune

Deltagere:

Veksø Borgerlaug:

Karen A. Forsting, Oldermænd

Finn Lustrup

Per Gudmundsen

Egedal Kommune:

Birgitte Neergaard-Kofod, Borgmester

Ulrik John Nielsen, formand PBU

Jonathan Kjølbj Kristensen, næstformand PBU

Og fra administrationen:

Direktør Ellen Hvidt Thelle, Afdelingsleder Amalie Dombernowsky samt Sekretariat Freja Luna Holm og Lin Horn-Binzer.

Mødedagsorden/formål:

Temadrøftelse 2 af 2 om udvalgte temaer, herunder:

- Boligtyper (andel af boligtyper, grundstørrelser, ejerformer/almene boliger)
- Øvrig bebyggelse (mikroboliger, fælleshuse, shelters mv.)
- Arkitektonisk kvalitet (gennemgående arkitektoniske kvaliteter samt variation)
- Bæredygtighed (bæredygtighedsiltag på tagflader)

Derudover orienteres om Byrådets vedtagelse af bevilling til tekniske forundersøgelser ifm. rammelokalplanen samt kommunens dialog med lodsejere, der ejer jord inden for byudviklingsområdet. Det blev også afklaret, at administrationen har fulgt op i relation til den borgerhenvendelse, der er modtaget. Alle nødvendige undersøgelser bliver foretaget på relevant tidspunkt i processen.

Kort opsummering:

Administrationen faciliterede drøftelser med udgangspunkt i de temaer Forum Veksø udvalgte på intromødet i marts.

Indledningsvist samlede Forummet op på første temadrøftelse i april, og pointerede at:

- Der forventes en etapeinddeling på 1-3 etaper, hvor trafiksikkerhedshensyn såsom sikker krydsning af Hovevej indgår i første etape.
- Muligheden for en fremtidig over- eller underføring på tværs af jernbanen og Hovevej er fortsat en prioritet af hensyn til integrationen mellem Veksø nord og syd for banen og derfor vigtig at fastholde, bl.a. i form af arealreservationer o.lign.

- I forbindelse med et kommende vejskitseprojekt bør der kigges nærmere på mulighederne for at tilpasse vejadgangsforholdene iht. Forummets opmærksomhedspunkter fra sidste møde, ikke mindst med trafiksikkerhed for øje.
- Den privatejede del af byudviklingsområdet skal omfattes af samme principper som det øvrige byudviklingsareal, så området bliver sammenhængende. Dette gælder også, selvom lodsejeren har givet udtryk for et ønske om at planlægge og udvikle arealet selv.

Forummet drøftede en principiel procentvis fordeling af boligtyper i Veksø Syd (målt på antal boliger). Med udgangspunkt i forslag fremlagt af administrationen blev det aftalt, at administrationen arbejder videre med udgangspunkt i følgende fordeling i cirkatal:

- Minimum 40-50 % række-, kæde og gårdhavehuse
- 20-30 % parcelhuse
- 10-20 % dobbelthuse
- 10 % etagebyggeri i max 2 etager
- Maksimum 10 % alternative boligtyper som mikroboliger.

Det skal her bemærkes, at række-, parcel- og dobbelthuse godt kan være i halvanden eller to plan, mens der med etagebyggeri menes byggeri med bolig i stueetagen og på førstesal.

Om boligtyper, grundstørrelser og ejerforhold bemærkede Forummet desuden, at:

- Der ønskes senioregnede og ældrevenlige boliger, men der ønskes ikke umiddelbart deciderede plejeboliger, da dette ofte vil kræve mange boligenheder og derfor vil udgøre en for stor andel af den samlede boligmasse i Veksø Syd ift. den ønskede udvikling.
- Senioregnede boliger skal planlægges i én etage, men for øvrigt byggeri ses det umiddelbart som en fordel med to etager for at udnytte byudviklingsarealet bedst muligt og skabe flest mulige etagemeter til beboelse uden at gå på kompromis med f.eks. grønne og rekreative fællesarealer.
- Forummet bakker op om administrationens udspil om at operere med mindre grundstørrelser i Veksø Syd. Det er vigtigt med (mindre) private haver, men området skal i højere grad disponeres med mere plads til grønne fællesarealer. Mindre grundstørrelser vil sikre en mere fleksibel fordeling af de forskellige boligtyper og kan understøtte flyttekæder ift. eksisterende store parceller i Veksø By.
- Forummet er umiddelbart positivt stemte ift. at gøre brug af Planlovens mulighed for at stille krav om op til 25 % almene boliger inden for byudviklingsområdet, hvilket er det eneste håndtag, hvormed lokalplanen kan styre noget om ejerformer. Dog ønskes primært almene seniorboliger og ungdomsboliger.

Forummet drøftede øvrig bebyggelse, og havde her fokus på, at:

- Det kan overvejes, om boligstørrelser/fodafttryk generelt skal reguleres i lokalplanen som supplement til bestemmelser om bebyggelsesprocent, både ift. mikroboliger og for øvrig bebyggelse.
- Mikroboliger eller "tiny houses" behøver ikke nødvendigvis være fritliggende, men kan også tænkes som sammenhængende med andre mikrohuse for en bedre udnyttelse af arealet.
- Det er en god idé, at lokalplanen åbner op for småbygninger til understøttelse af de rekreative områder, såsom shelters, bålhytter mv.
- Det er et stort ønske med et fælleshus, der er tilgængeligt for Veksøs og Veksø Syds borgere, og hvor der er mulighed for at gæster kan overnatte.

- Et fælleshus må gerne skille sig ud i materialitet med et åbent og indbydende udtryk.

Forummet drøftede arkitektonisk kvalitet i Veksø Syd med fokus på dét, der skal binde bydelen sammen og dét, der skal skabe harmonisk variation. Herunder også vedrørende bæredygtighedstiltag på tage. Forummet lagde vægt på:

- Røde tage som en gennemgående arkitektonisk kvalitet, der er vigtig at videreføre fra Veksø til Veksø Syd.
- Saddeltage som hovedtræk, men med en vis afveksling med andre taghældninger på en del af bebyggelsen, f.eks. énsidet taghældning. Dog ingen flade tage.
- Gerne mulighed for tagkviste på en vis andel af bebyggelsen.
- Tag- og mursten i tegl som gennemgående træk, og gerne i røde nuancer, men med en vis afveksling og variation. Dog ikke for gråt. Ved facader i andre materialer, f.eks. træ, ønskes naturlige træfarver/jordfarver og ingen "Pippi Langstrømpe farver".
- Ikke for store vinduer og heller ikke sprossede vinduer.
- Mulighed for en høj detaljeringsgrad, som kan give byggeriet noget identitet og kant – herunder også eksempelvis bygningsdetaljer som tårne eller spir, hvis dette kan ske på en interessant og hensigtsmæssig måde.
- Variation både inden for byudviklingsområdet som helhed, men også inden for hver enkel "puslespilsbrik" – så længe der sikres et harmonisk og gennemgående udtryk, så det ikke bliver rodet og usammenhængende.
- Bebyggelsen skal ikke orientere sig i en bestemt retning. Det er vigtigt, at udsigten fra Veksø eller det omkringliggende område ikke bliver til "bagsiden" af Veksø Syd.
- Bebyggelsen skal indpasses naturligt i landskabet. I den forbindelse kan der tænkes i indskudte og halve etager, som placerer sig i det bakkede landskab.
- Bæredygtighedstiltag på tagflader i form af solceller, grønne tage (sedumtage) eller opsamling af regnvand. Muligheden for solceller ønskes indsnævret, så der kun muliggøres røde solceller og ikke sorte. Grønne tage kan godt indpasses på en del af byggeriet, men skal ikke være den dominerende tagbeklædning.

I forbindelse med Forummets input til de arkitektoniske kvaliteter og bæredygtighedstiltag gjorde administrationen opmærksom på, at det er en balancegang, når man, som her, ikke lokalplanlægger på baggrund af et konkret byggeprojekt; for mange specifikke bestemmelser vil potentielt begrænse og fordyre kommende projekter, men omvendt vil få bestemmelser begrænse styringen.

Administrationen orienterede slutteligt om Byrådets vedtagelse af en bevilling på 1.190.000 kr. til tekniske forundersøgelser, der er nødvendige for udarbejdelse af lokalplanen. Forummet bemærkede, at støjundersøgelser skal tage udgangspunkt i den forventede nedsatte hastighedsbegrænsning på Hovevej på 40-50 km/t, ligesom der bør tages højde for støj fra hhv. jernbanen og vindmøllen på nabomatriklen.

Administrationen tager Forummets input og idéer fra dagens temadrøftelser med i det videre planarbejde. Forummet forventes at mødes næste gang mod udgangen af året (inden lokalplanforslaget lægges op til politisk behandling) til en drøftelse af planforslaget og kommende borgerinddragelse.

Veksø Borgerlaug har efter mødet gjort opmærksom på, at de bakker op om, at boligerne kan være ejer-, andel og almennyttige boliger, men de er ikke interesserede i, at der gives mulighed for boliger til privat udlejning.

Aftaler og opfølgning:

- Administrationen udarbejder referat fra dagens møde, som lægges på kommunens hjemmeside.
- Administrationen indkalder Forummet til en drøftelse af forslag til rammelokalplan og borgerinddragelse, når et udkast til forslag er klar inden politisk behandling – forventeligt i ultimo 2026.
- Administrationen fortsætter opfølgningen af, hvorvidt forbuddet mod sprøjtning på marken respekteres.