

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 12-08-2025

Mødedato Tirsdag d. 12. august 2025 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Boligorganisationen Sandbjerghuse - påbud - beslutning.....	4
Salg af vejareal inkl. vendeplads i Veksø - beslutning.....	6
Træffetid for stående udvalg - beslutning.....	8
Lokalplantillæg 01 for daginstitution på Dam Enge 1 - forslag mhp. endelig vedtagelse - beslutning	10
Forslag til kommuneplantillæg 1 og lokalplan 83 - Regnvandsbassin og rekreativt område vest for 5	11
Forslag til kommuneplantillæg 2 og lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej til offentlig høring - beslutning	13
Igangsættelse af ny lokalplan for del af Værebros Erhvervsområde - beslutning.....	15
Kildedal Nord - den videre proces og de overordnede rammer for helhedsplan - beslutning.....	17
Oversigt over administrative afgørelser (afslag og dispensationer) efter bygge-, plan- og naturbesky	19
Orienteringspunkter.....	20

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 12-08-2025

Godkendt.

Punkt 2: Boligorganisationen Sandbjergghuse - påbud - beslutning

25/2288

Beslutningstema

På baggrund af en aktuel byggeteknisk rapport, skal det besluttes, om Boligorganisationen Sandbjergghuse, skal pålægges at renovere sine tage.

Kompetence til afgørelse

Plan og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet udsteder et påbud, i medfør af Almenboliglovens § 165, hvorefter Boligorganisationen Sandbjergghuse pålægges at renovere sine tage, så selskabets ejendomme bringes i forsvarlig stand.

Sagsfremstilling

Byrådet er tilsynsmyndighed på almenboligområdet og skal påse, at de almennyttige boligafdelinger drives økonomisk forsvarligt, og i øvrigt har en stand, der gør dem egnede som boliger.

Byrådet blev den 25. juni 2025 orienteret om situationen i Boligorganisationen Sandbjergghuse. Anledningen var en byggeteknisk konsulentrapport, der påpegede en række kritiske forhold ved tagene i organisationens ejendomme. Rapporten påpegede samtidig, at tagene kunne udgøre en risiko for beboerne, da de indeholder asbest.

Konkrete målinger foretaget i juni måned godtgjorde, at luftens indhold af asbest i boligerne lå væsentligt under Arbejdstilsynets grænseværdi. Der var således ikke noget behov for akut genhusning.

Dette ændrer dog ikke på, at tagene bør udskiftes hurtigst muligt både for at sikre mod asbest i boligerne og for at sikre bygninger. Som nævnt i ovenstående orientering har administrationen igennem flere år opfordret boligorganisationen til at igangsætte et renoveringsprojekt, herunder sikre de fornødne hensættelser i organisationens budget til finansiering.

Boligorganisationens bestyrelse har undladt at efterkomme disse opfordringer, formentlig fordi det ville betyde huslejestigninger. Organisationsbestyrelsen består af beboerne.

Som tilsynsmyndighed er kommunen forpligtet til at forholde sig til bygningernes stand og eventuelt påbyde boligorganisationen at foretage de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

I den konkrete sag må kommunen lægge den uvildige byggetekniske rapport til grund og dermed konkludere, at bygningerne har akut behov for vedligeholdelse.

Administrationen skal derfor anbefale, at Byrådet udsteder et påbud til boligorganisationen, der pålægger dem at udarbejde forslag til et renoveringsprojekt, der kan sikre boligernes klimaskærm og funktion.

I praksis vil påbuddet medføre, at boligorganisationens administration, Boligkontoret Danmark, udarbejder et forslag til renoveringsprojekt og herefter forelægger det for Byrådet i form af en Skema A ansøgning. Den forventede tidshorizont er ca. 1 år.

Administrationen har løbende været i tæt og positiv dialog med boligorganisationens administration. Som tidligere oplyst ejer kommunen kælderen under den ene af boligorganisationens fire ejendomme. Kommunen vil således skulle dække ca. 10 % af de endelige udgifter til renoveringen. Boligorganisationen kan ikke på nuværende tidspunkt estimere de samlede anlægsomkostninger, men forventer en økonomisk ramme mellem 80 og 100 mio. kr.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Administrationen kan ikke på nuværende tidspunkt estimere den afledte kommunale anlægsudgift, da det afhænger af renoveringens omfang, behovet for genhusning og Landsbyggefondens eventuelle støtte. Den endelige beløbsramme vil fremgå af Skema A, hvor Byrådet har mulighed for bede om ændringer i projektet, inden det udbydes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Anbefalet.

Bilag

Punkt 3: Salg af vejareal inkl. vendeplads i Veksø - beslutning

25/12023

Beslutningstema

På baggrund af henvendelse fra en borger skal det besluttes, om Kommunen vil sælge et mindre vejareal, inkl. vendeplads ved Frederikssundsvej 7, 3670 Veksø herunder, om arealet skal sælges uden offentligt udbud.

Kompetence til afgørelse

Plan og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, om:

- 1) Et vejareal på i alt 373 m² ved matr.nr. 4c, Veksø By, Veksø, ønskes solgt
- 2) Salget skal ske uden offentligt udbud til markedsprisen på 7.460 kr.
- 3) Prisen tillægges kommunens omkostninger ved salget på i alt 20.000 kr.
- 4) Der gives en bevilling på 2% af salgssummen til kunstpuljen.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en henvendelse fra ejeren af Frederikssundsvej 7, 3670 Veksø som ønsker at købe et mindre areal ud for vedkommendes ejendom. Henvendelsen vedlægges sammen med et kortbilag. Arealet består af en vej samt en vendeplads til renovationen og er klassificeret som privat fællesvej, da det bruges af andre en anden grundejer i området.

Byrådet besluttede i oktober 2024 at sælge 3 matrikler, herunder matr.nr. 4c, til Naturstyrelsen med henblik på skovrejsning. I den forbindelse var det forudsat, at vendepladsen blev udmatrikuleret og tillagt vejarealet. Landinspektøren har oplyst, at arealet med vej og vendeplads vil udgøre 373 m² (det mørkeblå areal i kortbilaget).

Som det fremgår af borgerens henvendelse, vil borger gerne købe ca. 520 m², eller 147 m² udover vej og vendeplads. De 147 m² (det lyseblå areal i kortbilaget) er en del af det areal, som Byrådet har besluttet at sælge til Naturstyrelsen. Hvis Byrådet vil imødekomme borgerens ønske, vil arealet til skovrejsning blive noget mindre.

Når kommunen sælger et areal, skal det som udgangspunkt ske i offentligt udbud. En undtagelse er, hvis arealet ikke selvstændigt kan bebygges, hvilket et vejareal ikke kan. Hvis kommunen imødekommer borgerens ønske om de 520 m², vil arealet kunne bebygges, hvormed salget kræver et offentligt udbud, hvor andre interesserede kan byde. Et offentligt udbud vil endvidere forsinke salget til Naturstyrelsen, da der skal igangsættes ny udmatrikulering, så overdragelsen først kan ske i 2026.

Hvis Byrådet ønsker at sælge til borgeren, skal administrationen derfor anbefale, at Byrådet alene tilbyder borgeren køb af vejarealet inkl. Vendeplads.

Kommunens salg af fast ejendom skal som hovedregel ske til markedspris. Baseret på salget til Naturstyrelsen vil markedsprisen for vejarealet og vendepladsen være ca. 7.500 kr. Salget vil i givet fald alene ske for at tilgodese en enkelt borgers interesser. De administrative ressourcer der er brugt på sagen til dato og frem til et eventuelt salg overstiger markedsprisen væsentligt. Det anbefales derfor, at salgssummen tillægges et beløb på 20.000 kr. til dækning af kommunens omkostninger.

Hvis Byrådet godkender indstillingen, vil administrationen tinglyse en deklaration på vejarealet, som sikrer vejadgang til de to nabomatrikler (det røde og grønne areal i kortbilaget), herunder sikre, at naboens landbrugsmaskiner har den nødvendige adgang til markerne.

Køber sørger for arealoverførsel og berigtigelse af handlen herunder udfærdigelse af skøde og refusionsopgørelse. Køber afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, landinspektør, tinglysningsafgift, garantistillelse m.v.

Hvis Byrådet afviser indstillingen, vil ejeren af Frederikssundsvej 7 fortsat bevare sin vejadgang til ejendommen, og renovationen vil fortsat kunne benytte vendepladsen, da den udmatrikulerede vendeplads, uanset ejerskab, fastholdes som privat fællesvej.

Konsekvenser for budgettet

Accept af salget medfører en nettosalgsindtægt på 27.460 kr. i 2025, som tilgår kassen. Af disse indtægter reserveres 549 kr. til indkøb af kunst.

Borgerdialog

Kommunen har været i dialog med naboen, som ikke havde nogen indvendinger til salget. Naboen har haft et ønske om, at der ved et eventuelt salg blev sikret, at der fortsat vil være den tilstrækkelige vejadgang for landbrugsmaskiner til markerne, og at en evt. bom, som køber overvejer at opsætte, ikke vil blive placeret så tæt på Frederikssundsvej, at adgangen umuliggøres. Dette imødekommes ved at stille vilkår herom i salgsaftalen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Bo Brøndum Pedersen (H) stillede følgende ændringsforslag: Arealet sælges til i alt 20.000 kr. inkl. administrationens udgifter i forbindelse med sagen i overensstemmelse med det oprindelige købstilbud (vedr. ca. 520 m2 areal).

For stemte: Bo Brøndum Pedersen (H) med i alt 1 stemme.

Imod stemte: Ulrik John Nielsen (L), Ole B. Hovøre (V), Christine Søbjerg (C) og Charlotte Haagendrup (M) med i alt 4 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Der blev stemt om indstillingens punkt 1-4.

For stemte: Ulrik John Nielsen (L), Ole B. Hovøre (V), Christine Søbjerg (C) og Charlotte Haagendrup (M) med i alt 4 stemmer.

Imod stemte: Bo Brøndum Pedersen (H) med i alt 1 stemme.

Punkt 1-4 anbefalet.

Bo Brøndum Pedersen (H) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Prisen bør være 20.000 kr, jf. tilbuddet.

Bilag

Bilag 1 - Kortbilag

Bilag 2 - Købstilbud til Egedal Kommune (dec. 2024)

Punkt 4: Træffetid for stående udvalg - beslutning

25/13959

Beslutningstema

På baggrund af udvalgets drøftelse i juni skal det besluttes, om der skal indføres træffetid for Plan- og Byudviklingsudvalget efter de beskrevne retningslinjer.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Det godkendes, at der indføres træffetid i udvalget efter de i sagen beskrevne retningslinjer.
2. Tidspunkt for træffetid i 2025 godkendes: Tirsdag den 30. september 2025 kl. 19-20.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede på udvalgsrådet i juni 2025, at administrationen skulle udarbejde et konkret forslag om træffetid for borgere forud for udvalgets møder.

Træffetiden giver udvalget mulighed for drøftelser med borgere, virksomheder og foreninger. Formålet er at høre deres synspunkter om konkrete emner indenfor udvalgets ansvarsområde og her få suppleret beslutningsgrundlaget i sager på udvalgets område. Forventningen er samtidig, at dialogen kan skabe en større forståelse for de beslutninger, der træffes i udvalget. Træffetiden supplerer den eksisterende ordning med foretræde.

Udvalget havde forskellige ønsker til muligheden for træffetid, som er indarbejdet i administrationens forslag til retningslinjer for træffetid. Der er fire fagudvalg, der har ønsket træffetid, derfor foreslår administrationen en ensartet model for træffetid, så det er nemt og gennemsigtigt for borgerne. Administrationen foreslår derfor følgende retningslinjer for udvalgets træffetid:

- Fire gange årligt er der mulighed for træffetid med udvalget. Træffetiden placeres så vidt muligt umiddelbart forud for eller lige efter de ordinære udvalgsrådsmøder.
- Den samlede træffetid på de fire årlige møder kan højst være en time pr. gang. Der afsættes som udgangspunkt 15 min. pr. emne. Hvis der er mange anmodninger om træffetid, kan der være afsat kortere tid til hvert emne.
- Enhver borger, forening eller virksomhed i Egedal Kommune kan deltage i træffetid, hvis de har anmodet om deltagelse senest 5 hverdage forud for mødet.
- Anmodning om deltagelse i træffetiden skal indeholde kontaktoplysninger på den/de personer, der vil møde frem samt emnet for mødet.
- Anmodningen sendes ved at udfylde en formular på kommunens hjemmeside.
- Emnet skal være ligge inden for udvalgets område, jvf. kommunens styrelsesvedtægt.
- Den/de, som får afslag på anmodning om træffetid, vil få en skriftlig begrundelse herfor.
- Der kan ikke ske sagsbehandling i træffetiden, og der kan ikke træffes beslutning i træffetiden.
- Udvalgsformanden leder drøftelserne, herunder tager stilling til eventuelle tvivlsspørgsmål i forhold til disse retningslinjer, ligesom formanden vurderer, hvornår træffetiden for hvert emne og hele træffetiden er afsluttet.
- Udvalgsformanden afviser under træffetiden spørgsmål om personer, eller hvis en besvarelse af spørgsmål vil betyde omtale af fortrolige oplysninger.
- Der kan kun søges om træffetid én gang i et sagsforløb, hvis sagen optræder i flere fagudvalg.

- Administrationen deltager som udgangspunkt ikke i træffetid

Byrådet besluttede den 30. april 2025, at de enkelte fagudvalg kan vælge andre former for dialog end foretræde. Af beslutningen fremgik at yderligere tiltag skulle godkendes i to på hinanden følgende udvalgmøder.

Styrelseslovens krav om 2. behandling gælder alene beslutninger om styrelsesvedtægt, forretningsorden og budget. En forretningsorden gælder i sagens natur for mødernes afvikling. Som det fremgår ovenfor ligger træffetiden udenfor udvalgmødernes formelle afgrænsning. Nærværende sag behøver således ikke to behandlinger.

Tider for træffetider og kommunikation

Ved en kadence på fire årlige træffetider planlægges med én træffetid i efteråret 2025 pga. kommunalvalget, og det foreslås, at træffetiden er tirsdag den 30. september 2025 kl. 19-20.

Efter kommunalvalget den 18. november vil de nye fagudvalg og det nye byråd få forelagt mødeplan for 2026. I forbindelse hermed vil de nye fagudvalg skulle beslutte, om de ønsker træffetid i de enkelte udvalg og fastsætte tidspunkter for afholdelse af disse.

Der vil blive kommunikeret om muligheden for træffetid på kommunens hjemmeside, hvor de konkrete tidspunkter også vil fremgå.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Godkendt.

Punkt 5: Lokalplantillæg 01 for daginstitution på Dam Enge 1 - forslag mhp. endelig vedtagelse - beslutning

25/1071

Beslutningstema

På baggrund af den fornyede høring af lokalplantillægget skal det besluttes, om Lokalplantillæg 01 for daginstitution på Dam Enge 1 (tillæg til lokalplan 2.1.15 - Frydensberg erhvervsområde) kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplantillæg 01 vedtages endeligt med den tilføjelse, at der i lokalplanen stilles krav om, at tage udnyttes til bæredygtighedstiltag.
2. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Med planforslaget lægges der op til at muliggøre, at den nordlige del af ejendommen Dam Enge 1 i Frydensberg erhvervsområde kan anvendes til daginstitution, med tilhørende legeplads, under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning ud mod Dam Agre.

Lokalplantillægget er udformet som et tillæg til den gældende lokalplan 2.1.15 for Frydensberg Erhvervsområde, der således fortsat gælder på ejendommen.

Planforslaget blev godkendt på Byrådsmødet den 29. januar 2025 og var efterfølgende i offentlig høring fra den 30. januar – 28. februar 2025. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

På Byrådsmødet den 28. maj 2025 blev det besluttet, at der i lokalplanen tilføjes krav om, at tage udnyttes til bæredygtighedstiltag, og at sagen skulle sendes i fornyet høring.

Ændringsforslag til lokalplantillægget har været i fornyet høring i perioden 11.juni - 26.juni 2025. Der er ingen indkomne høringssvar, som følge af den fornyede høring. På den baggrund indstiller administrationen, at planforslaget kan vedtages endeligt.

Revideret forslag til tillæg til den gældende lokalplan 2.1.15 for Frydensberg Erhvervsområde kan ses i bilag 1.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplantillægget har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har i høringsperioden, af det oprindelige forslag til lokalplantillæg, været afholdt et borgermøde, hvor forslaget til lokalplantillæg 1 blev drøftet sammen med forslagene til kommuneplantillæg 6 og lokalplan 81 og 82 for Maglevad. På borgermødet var der ingen bemærkninger til lokalplantillæg 01. Det reviderede forslag til lokalplantillæg har derudover været sendt i høring.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplantillæg 1 til lokalplan 2.1.15 - Frydensberg erhvervsområde

Punkt 6: Forslag til kommuneplantillæg 1 og lokalplan 83 - Regnvandsbassin og rekreativt område vest for Tværvej til offentlig høring - beslutning

24/14369

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets igangsættelse af planarbejdet i december 2024 skal Byrådet beslutte, om administrationens forslag til kommuneplantillæg 1 og lokalplan 83 – Regnvandsbassin og rekreativt område vest for Tværvej - Smørum kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til kommuneplantillæg 1 og lokalplan 83 – Regnvandsbassin og rekreativt område vest for Tværvej og tilhørende miljøvurdering godkendes og sendes i 4 ugers offentlig høring med borgermøde.
2. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kapaciteten i det eksisterende regnvandsbassin A1 i Smørumnedre er for lille i dag. På sigt skal der også skabes mere plads i Værebros Å-systemet til regnvand fra byudviklingsområderne ved Kildedal.

Regnvandsbassinet er en del af den samlede strategi for håndtering af regnvand fra kildedalområdet, som er udarbejdet i et samarbejde mellem Novafos, Ballerup Kommune og Egedal Kommune, og godkendt i december 2022.

Etablering af bassin A1 er ikke til hinder for det fremtidige arbejde med en helhedsorienteret planlægning for Værebros Ådal herunder udtagning af lavbundslande, naturgenopretning mv i forbindelse med Grønne Trepark og det kommende Tværkommunale projekt for Værebros Ådal.

På grund af bassinets størrelse og karakter er det vurderet, at bassinet forudsætter lokalplanlægning, og at planforslaget skal miljøvurderes. Da området ikke er rammelagt i kommuneplanen, er det også nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg.

Om forslaget til kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2025 (se bilag 1)

Kommuneplantillæg nr. 1 har til formål at fastlægge rammerne for lokalplanlægningen af regnvandsbassinet. Med tillæg nr. 1 udlægges et nyt rammeområde - R3-19 til rekreativt område med tekniske anlæg som regnvands- og klimaanlæg og landskabstekniske anlæg. Det fastlægges, at der kan etableres et regnvandsbassin med tilhørende adgangsveje og tekniske installationer, der indpasses i landskabet. Der kan etableres mindre anlæg til støtte for fritidsformål f.eks. shelters, bålplads, dyrehegn og læskure til dyr samt bakkelandskab af overskudsjord.

Om forslaget til lokalplan 83 (se bilag 2)

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til regnvandsbassin med tilhørende serviceveje og tekniske anlæg. Området skal desuden kunne anvendes til rekreative formål, og bakkelandskab af overskudsjord fra bassinet.

Lokalplanen fastlægger bl.a. at:

- Bassinet skal indpasses så harmonisk som muligt i landskabet, at området får naturpræg og der etableres et sammenhængende offentligt tilgængeligt stinet.
- Bassinet skal etableres i områdets naturlige lavning og udformes som en naturlignende sø, men kan mod vest afgrænses af et dige på op til 4 meters højde.
- Overskudsjord fra bassinet skal kunne anvendes til diget samt til udformning af et naturlignende bakkelandskab i op til 4 meter øst for bassinet.
- Arealerne omkring bassinet skal udformes som et ekstensivt plejet naturområde med eng og mindre grupper af beplantning af hjemmehørende træer og buske.
- Serviceveje til bassinet skal udformes som- og indgå i et rekreativt stinet, og der kan etableres mindre rekreative anlæg som f.eks. shelters, bord-bænkesæt samt læskur og dyrehegn i forbindelse med afgræsning af arealerne.

Miljøvurdering (se bilag 3)

Den samlede Miljøvurderingsrapport for forslag til kommuneplantillæg 1 og lokalplan 83 er afgrænset til at omhandle emner, hvor planforslagene eventuelt kan have en væsentlig påvirkning af miljøet, som fx biologisk mangfoldighed, fauna og flora, landskab, kulturarv og såkaldte kumulative effekter.

Rapporten konkluderer, at planforslagene ikke i sig selv vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke behov for afværgeforanstaltninger eller et overvågningsprogram som følge af vedtagelse af kommuneplantillæg 1 eller lokalplan 83.

Der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der vil blive indarbejdet i planerne.

Det bemærkes, at regnvandsbassinet A1 også vil indgå i en miljøkonsekvensrapport, der udarbejdes for det samlede projekt for regnvandsbassiner i tilknytning til byudvikling i Kildedal By. Her vil bassinets tekniske funktioner blive vurderet nærmere.

Vurdering ift. byrådets bæredygtigheds- og kvalitetsprincipper

Lokalplanforslaget vurderes samlet set positivt ifh. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen. Bl.a. er det i planforslaget sikret, at:

- Regnvandsbassinet tilpasses landskabet.
- Området udlægges til et bynært, rekreativt område med stiforbindelser.
- Området udformes som et naturområde med fokus på biodiversitet.

Videre proces

Hvis sagen godkendes, sendes kommuneplanforslaget og miljørapporten i 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

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i 4 ugers offentlig høring efter godkendelsen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Anbefalet.

Bilag

Bilag 2- Forslag til Lokalplan 083

Bilag 1 - Kommuneplantillæg 1 - 2025

Bilag 3 - Miljøvurderingsrapport lokalplan 083 og Kp-tillæg 1

Punkt 7: Forslag til kommuneplantillæg 2 og lokalplan 89 - Erhverv Risbyvej til offentlig høring - beslutning

24/355

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets igangsættelse af planarbejdet i juni 2023 skal Byrådet beslutte, om administrationens forslag til kommuneplantillæg 2 og lokalplan 089 for Erhverv Risbyvej, Ledøje kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til kommuneplantillæg 02 og lokalplan 089 for Erhverv Risbyvej godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.
2. Forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan ikke miljøvurderes.
3. Administrationen må foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Virksomhederne Elverdal, der producerer og leverer legepladsudstyr, og Dalgas (tidligere HedeDK) ligger indenfor lokalplanområdet. Formålet med lokalplanen er dels at sikre, at de eksisterende virksomheder kan forblive på ejendommene, og dels at muliggøre etablering af nye erhvervsbygninger i tilknytning til deres aktiviteter. Det sidstnævnte behov udspringer konkret af Elverdals mangel på oplagringsplads som følge af en stigende antal af ansatte.

I forbindelse med revisionen af Fingerplanen i 2017 blev området udtaget fra den såkaldte ”ydre grønne kile”. Det åbner op for realisering af erhvervsudvikling på ejendommene.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommunens erhvervsstrategiske pejlemærker, som blandt andet har til formål at skabe rammer for, at eksisterende virksomheder kan vokse og udvikle sig. Bevarelsen af Elverdal og Dalgas på Risbyvej 24 og 28 understøtter samtidig Egedal Kommunes ambition om at være blandt de mest erhvervsvenlige kommuner i hovedstadsregionen. Derudover vil de to veletablerede virksomheder bidrage til at styrke kommunens synlighed på det regionale erhvervs- og arbejdsmarked.

Om forslaget til kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025 (se bilag 1)

Kommuneplantillæg nr. 2 har til formål at fastlægge rammerne for lokalplanlægningen for ejendommen Risbyvej 24 og 28. Med tillæg 2 udlægges et nyt rammeområde E2-15, til erhvervsformål. Rammeområdet er identisk med lokalplanområdet.

Med kommuneplantillægget fastlægges anvendelse til erhvervsformål, herunder lager, håndværk, anlægssfirma og lettere industri med tilhørende administration og kontor. Anlægsvirksomhed med særlig tilknytning til landbrug, skovbrug og natur kan ligeledes drives i rammen.

I rammebestemmelserne fastlægges der, en bebyggelsesprocent på max 40%, bygningshøjde og etageantal på max 8,5 meter og i én etage. Samt at området skal fastholdes i landzone og med virksomheder i miljøklasse 1-3.

Om forslaget til lokalplan 089 – Erhverv Risbyvej (se bilag 2)

Lokalplanen muliggør, at den eksisterende erhvervsræssige anvendelse på området kan fortsættes, og at der kan etableres ny bebyggelse, parkeringsarealer samt begrænset udendørs oplag i tilknytning til virksomhederne.

Lokalplanen fastlægger bl.a., at:

- Området udlægges til erhvervsformål og opdeles i delområder A og B, der inddeles i henholdsvis miljøklasserne 2-3 og 1-2.

- Sikre etablering af afskærmende beplantning mod omkringliggende landskab.
- Skaber mulighed for opstilling af en mobilmast, hvis det er nødvendigt for at opfylde dækningskrav i området.
- Lokalplanområdet skal forblive i landzone.

Miljøscreening (se bilag 3)

Der er udført en miljøscreening af planernes påvirkning af 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.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Lokalplansforslaget vurderes samlet set positivt ifh. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen. Bl.a. er der i planforslaget:

- Krav til bebyggelses ydre fremtræden, herunder farveskala og tagudformning.
- Bevaring af eksisterende grønne friarealer med græs og/eller beplantning.
- Etablering af afskærmende beplantningsbælte med hjemmehørende arter ud mod omkringliggende landskab.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i 8 ugers offentlig høring efter godkendelsen. Der afholdes ikke borgermøde, da lokalplanen hovedsageligt sikrer lovliggørelse af eksisterende forhold.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Anbefalet.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 2 til kommuneplan 2025

Lokalplan nr. 089 - Erhverv Risbyvej

Samlet miljøvurderingsskema for kommuneplantillæg nr. 2 og lokalplan nr. 89

Punkt 8: Igangsættelse af ny lokalplan for del af Værebros Erhvervsområde - beslutning

25/13602

Beslutningstema

På baggrund af flere henvendelser om anvendelses- og udviklingsmuligheder i den ubebyggede del af Værebros og et generelt fokus på erhvervsudvikling, skal udvalget beslutte, om administrationen skal igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for området.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan for en del af Værebros Erhvervsområde igangsættes.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Der er stort fokus på erhvervsudvikling i Egedal, herunder udviklingsmulighederne i Værebros. Dette afspejles bl.a. i Kommuneplan 2025, hvor bebyggelsesprocenten i det samlede Værebros Erhvervsområde er ensrettet og hævet fra 40% til 60%. Desuden er der udlagt et nyt perspektivområde til fremtidig erhvervsudvikling nord for Værebros ved den kommende motorvej.

Egedal Kommune har desuden indmeldt et areal på ca. 87 hektar til mulig udpegning som statslig industripark nord og øst for Værebros omkring den kommende motorvej. Der skal udpeget 5 industriarker i hele Danmark, og staten har modtaget 29 arealindmeldinger.

Plan- og Byudviklingsudvalget hjemsendte d. 1. april 2025 igangsættelsessag af tillæg til Lokalplan 24 for Værebros Erhvervsområde på baggrund af et ønske om at se mere samlet på erhvervsområdet i Værebros.

Administrationen har på baggrund heraf undersøgt, om der er andre bestemmelser i Lokalplan 24, der med fordel kan opdateres og revideres, og om der er tilstødende arealer, der kan inddrages i lokalplanområdet.

Vurdering

En ny lokalplan for området vil bl.a. øge mulighederne for erhvervslokalisering og grundsalg af de kommunale grunde ved matr. 3æ og 3ad, der også fremgår af kommunens prioriterede plan for salg af kommunale arealer. Desuden kan den ubebyggede, privatejede erhvervsgrund på matr. 3q, der er omfattet af nabolokalplanen, Lokalplan 07, medinddrages i en ny lokalplan med grundejers fuldmagt hertil.

I gældende lokalplan 24 er der en række bestemmelser, der med fordel kan revideres, herunder især:

- Anvendelse, idet gældende anvendelsesbestemmelser alene tillader erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, mens det skrånede terræn kan gøre det vanskeligt at udnytte ejendommene som regulære erhvervsgrunde. Der har samtidig været flere henvendelser omkring etablering af tekniske anlæg i form af fx batteripark til lagring af overskudsstrøm, som skal levere strøm til elnettet, når der i perioder er begrænset produktion af el fra vindmøller og solceller.
- Delområdeinddeling, for at sikre en hensigtsmæssig udstykning og anvendelse af området.
- Terrænregulering, idet den retningsgivende terrænreguleringsplan i lokalplan 24 ikke afspejler de faktiske forhold efter etableringen af to regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.
- Vejadgang, således at erhvervsbyggeri på matr. 3æ og evt. 3q ikke forudsætter etablering af Svalehøjvejs forlængelse, men kan ske fra Frodebjergvej.
- Beplantningsbælter, med henblik på at disse fremadrettet efter grundsalg etableres og vedligeholdes af grundejer.
- Regnvandshåndtering, i forhold til afklaring om mulighed for nedsivning på egen grund. Nedsivningsforholdene skal undersøges af kommunen, før der udarbejdes spildevandstillæg. Spildevandstillægget forventes udarbejdet parallelt med lokalplan.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at der igangsættes udarbejdelse af en samlet lokalplan for de arealer, der i dag er omfattet af lokalplan 24, samt del af lokalplan 7, matr. 3q, som vist på kortbilag 1.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen udarbejde et forslag til lokalplan. Når arbejdet er afsluttet, forelægges lokalplansforslaget for udvalg og Byråd, der tager stilling til, om forslaget kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges lokalplanen igen sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer til endelig vedtagelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der gennemføres offentlig høring af planforslaget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Områdeafgrænsning

Punkt 9: Kildedal Nord - den videre proces og de overordnede rammer for helhedsplan - beslutning

25/13916

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets temadrøftelse om Kildedal Nord i maj 2025, skal Byrådet beslutte rammer for det videre arbejde med en helhedsplan for området.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der udarbejdes en helhedsplan for Kildedal Nord med udgangspunkt i følgende forudsætninger:

- a. Området udbygges etapevis fra syd mod nord, og det skal afklares om hele området skal udvikles, eller om nogle af de nordlige arealer skal udtages.
- b. Området fastholdes til blandet byformål.
- c. Der skal være fokus på sammenspil mellem natur, landskab og by.
- d. Der skal være fokus på fællesskab, aktiviteter og offentlige servicetilbud.

Sagsfremstilling

Kildedal Nord ligger i Kommunens østlige del, umiddelbart nord for Kildedal Station. Området er cirka 89 hektar, hvoraf 33 hektar er kommunalt ejet.

Kildedal Nord har været udlagt til byudvikling siden før kommunesammenlægningen, og der har været mange forskellige planer og visioner for området, herunder industriområde, ferieboliger og feriecenter, arresthus samt DBU-træningscenter.

Senest blev der i 2022 afholdt en åben idékonkurrence med henblik på at skabe en visionær helhedsplan for Kildedal Nord. Der er desuden aktuelle ønsker fra udviklere om at igangsætte lokalplanlægning for området.

Byrådet besluttede med budgetaftalen for 2025, at der i løbet af året skal tages stilling til den videre udvikling af Kildedal Nord. Derfor havde Byrådet i april 2025 en temadrøftelse om retningen for arbejdet med en helhedsplan for området.

Administrationen foreslår, at der med afsæt i input fra temadrøftelsen i maj 2025, arbejdes med følgende ramme for udviklingen af området:

- I løbet af 2026 udarbejdes en overordnet helhedsplan for udviklingen af Kildedal Nord.
- Området udbygges etapevis fra syd mod nord, og det skal afklares, om hele området skal udvikles, eller om nogle af de nordlige arealer skal udtages.
- Området fastholdes til blandet byformål herunder boliger, offentligt formål såsom skoler, institutioner mv. samt service og erhverv. Den konkrete disponering af området ift. anvendelse, antallet af boliger, variation i boligtyper og ejerforhold samt krav til kvalitet og bæredygtighed i arkitekturen skal afklares nærmere.
- Der skal være fokus på sammenspil mellem natur, landskab og by herunder understøttelse af landskabelige træk, biodiversitet og adgang til naturen, regnvandshåndtering samt udformning og kvalitet af de grønne og blå rum mellem husene.

- Der skal være fokus på fællesskab, aktiviteter og offentlige servicetilbud herunder sammenspillet mellem byudvikling og offentlige servicetilbud samt arealer og funktioner til fællesskab, fritidsaktiviteter og offentlig-privat service.

Forslag til proces- og tidsplan:

- August 2025 – Byrådet beslutter de overordnede rammer for arbejdet med helhedsplan for Kildedal Nord.
- April 2026 – Temadrøftelse for Byrådet om scenarier og retningsbeslutninger.
- August 2026 – Borgerdialog om helhedsplan.
- December 2026 – Vedtagelse af helhedsplan og mulighed for igangsættelse af lokalplan for de sydlige arealer.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der planlægges borgerdialog inden vedtagelse af helhedsplan for Kildedal Nord.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Anbefalet.

Punkt 10: Oversigt over administrative afgørelser (afslag og dispensationer) efter bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

25/11047

Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om afslag og dispensationer mv., som administrationen har meddelt i perioden 24. januar 2025 til 10. juni 2025 i henhold til de nedenfor anførte love og regler.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres med kvartalsoversigten, i bilag 1, over afslag og dispensationer (i alt 71), som administrationen i perioden 24. januar 2025 til 10. juni 2025 har meddelt på baggrund af regler i:

1. Byggeloven,
2. planlovens landzonebestemmelser,
3. lokalplaner og
4. andet, herunder naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

I lighed med tidligere orienteringer omfatter denne orientering ikke byggetilladelser, varsler om påbud, påbud og politianmeldelser mv.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Taget til efterretning.

Bilag

Kvartalsorientering juni 2025

Punkt 11: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalg og administration orienterer om verserende sager, herunder:

- Henvendelser til udvalget
- Påbud og retssager
- Borgermøde om Seniorbofællesskab i Landskabsbyen den 19.8 kl. 18

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 12-08-2025

Taget til efterretning.