

DAGSORDEN Plan- og Byudviklingsudvalget d. 02-06-2026

Mødedato Tirsdag d. 02. juni 2026 kl. 17:30

Mødested M 1.14

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Jonathan Kristensen, Allan Bøwig, Janus
Veje, Anders Bo Larsen, Vicky Holst Rasmussen, Lars Winther, Ellen
Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ny praksis for kommunal inddragelse ved almene boligprojekter - beslutning.....	4
Salg af kommunalt areal til REMA Etablering A/S - beslutning.....	6
Lukket: Kildedal Bakke - udviklingsaftale - beslutning.....	7
Introduktion til byggesagsområdet - orientering.....	8
Lokalplan 080 for Degnebakken offentlige og private serviceformål mhp. endelig vedtagelse - besl	9
Lokalplan 084 - Ølstykke Fritidsområde - Idrætsområdet - beslutning.....	11
Orienteringssager.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsorden godkendes.

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Punkt 2: Ny praksis for kommunal inddragelse ved almene boligprojekter - beslutning

26/5704

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets drøftelser den 25. februar 2026, skal der tages stilling til en styrket kommunal praksis for tidlig inddragelse i almene bygge- og renoveringsprojekter med henblik på at reducere kommunens økonomiske risiko.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at kommunen fremover skal inddrages inden udarbejdelse af Skema A sager vedrørende anlægsprojekter på almenboligområdet, med henblik på at styrke det kommunale tilsyn og reducere økonomiske og projektmæssige risici.

Sagsfremstilling

Kommunen stiller i dag lånegarantier for lån, der anvendes til finansiering af anlægsprojekter på almenboligområdet. Når kommunen godkender et anlægsprojekt, i en almen boligafdeling, er kommunen forpligtet til at garantere for den del af lånefinansieringen, som overstiger 60% af ejendommens værdi. Ved udgangen af 2025 havde kommunen garanteret for ca. 750 mio. kr.

Lånegarantier indebærer en økonomisk risiko for kommunen, særligt i tilfælde hvor projekter forsinkes, fordyres eller ikke gennemføres som forudsat. I 2025 havde kommunen særligt to større renoveringsprojekter, hvor omkostningerne blev væsentligt højere end forventet – Sandbjerg huse og Smørum Gårdhuse.

Tidligere inddragelse i bygge- og renoveringsprocesser

Den formelle behandling af et anlægsprojekt på almenboligområdet er opdelt i tre faser – Skema A, B og C. Hver fase kræver en kommunal godkendelse.

Skema A er den indledende projektering, hvor anlægsprojektets formål og omfang beskrives, ligesom økonomien estimeres. Hvis Skema A godkendes, går boligorganisationen i gang med detailprojektering og gennemfører et udbud af projektet.

Resultatet af udbuddet, herunder valg af tilbud og entreprenør, indgår i Skema B, som forelægges til politisk godkendelse. Ved godkendelse af Skema B igangsættes anlægsarbejderne.

Når anlægsprojektet er afleveret til boligorganisationen, udarbejdes Skema C, som består af det endelige anlægsregnskab. Skema C fastlægger samtidig den endelige økonomi og konsekvensen for huslejeniveauet.

Traditionelt bliver kommunen først inddraget forholdsvis sent i anlægsprocessen. Dette har begrænset kommunens mulighed for at påvirke projektets organisering, økonomi og dermed kommunens risiko forbundet med lånegarantien.

Administrationen anbefaler derfor, at kommunen fremover inddrages tidligere, før Skema A sager udarbejdes og forelægges, i både nybyggeri- og renoveringsprojekter, inden for den almene sektor. En tidligere inddragelse giver blandt andet mulighed for:

- Et bedre overblik over projektets økonomi, tidsplan og risici.
- Tidlig dialog om projektets styring, organisering og økonomiske forudsætninger.
- Reduktion af risikoen for, at kommunen alene indgår som kontrol- og godkendelsesinstans uden reel mulighed for at påvirke projektet.

Det er således administrationens opfattelse, at en inddragelse af kommunen inden udarbejdelsen af Skema A i den ene af de to ovennævnte sager, kunne have forhindret den store budgetoverskridelse.

Hvis Byrådet godkender indstillingen, vil administrationen i praksis betinge sig inddragelse af kommunens tilsyn og kommunens byggeafdeling. Det administrative ressourceforbrug vil blive vurderet i forbindelse med kommende konkrete

sager ud fra en vurdering af risici og effekt. Det bemærkes, at andre kommuner, herunder Odense, har besluttet sig for et lignende krav om tidligere kommunal inddragelse i almene bygge- og renoveringssager, hvilket er accepteret af boligorganisationerne.

Andre mulige tiltag - kommunens finansielle risici

I forbindelse med godkendelse af et anlægsprojekt kan Byrådet derudover, efter en konkret vurdering, vælge at knytte vilkår til en eventuel kommunal lånegaranti. Sådanne vilkår kan eksempelvis omfatte krav om sikkerhed, herunder pant i boligorganisationens dispositionsfond (opsparingskonto) eller andre aktiver. Endvidere kan der laves en aftale om betaling af garantiprovision (boligorganisationen – låntager - betaler et årligt beløb til kommunen for at stille en kommunal garanti og hermed påtage sig en risiko i forbindelse med lånoptagelse).

Administrationen vurderer, at denne type vilkår vil kunne møde betydelig modstand fra boligorganisationernes side. Eventuelt skærpede vilkår for garantistillelsen må endvidere forventes at øge de finansielle omkostninger forbundet med lånefinansieringen, og dermed kunne medføre højere huslejer for beboerne. Administrationen vurderer desuden, at sådanne vilkår, kun i begrænset omfang, anvendes i kommunal praksis på almenboligområdet, bl.a. af hensyn til huslejeniveauet.

Sikkerhed i form af pant i dispositionsfonden vurderes i praksis at have begrænset reel værdi, idet dispositionsfonden typisk må forventes anvendt forud for, at eventuelle økonomiske problemer i en almen boligafdeling når et omfang, hvor afdelingen må begæres konkurs. Tilsvarende vil opkrævning af garantiprovision udgøre en yderligere finansiell omkostning, som boligafdelingen vil skulle afholde via huslejerne.

På den baggrund kan administrationen samlet set ikke anbefale, at der stilles krav om sikkerhed i boligorganisationernes dispositionsfond og/eller opkræves garantiprovision, når kommunen stiller lånegaranti for almene boligprojekter.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er ikke gennemført borgerdialog i denne sag.

Punkt 3: Salg af kommunalt areal til REMA Etablering A/S - beslutning

26/5481

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra REMA Etablering A/S skal det besluttes, om kommunen vil sælge et mindre kommunalt areal. Herunder om arealet skal sælges uden offentligt udbud.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Egedal Kommune sælger et mindre kommunalt ejet areal på ca. 45 m², del af matr.nr. 4ev og matr.nr. 7000z, Ølstykke By, Ølstykke, til REMA Etablering A/S.
2. Salget sker uden offentligt udbud.
3. Salget sker til en markedspris på ca. 36.000 kr. svarende til 800 kr. pr. m².
4. Der gives en bevilling på 2% af salgssummen til kunstpuljen.

Sagsfremstilling

REMA Etablering A/S (REMA) har henvendt sig til kommunen angående muligheden for at erhverve ca. 45 m² af den kommunale ejendom beliggende nord for Niels Olsens Vej 2-4, Ølstykke. Det berørte areal vedrører del af matr.nr. 4ev og del af matr.nr. 7000z, Ølstykke By, og fremgår af vedlagte kortbilag.

REMA har indgået en betinget købsaftale med nuværende ejer, Jeudan A/S, vedrørende Niels Olsens Vej 2-4, 3650 Ølstykke, som skal anvendes til en ny REMA butik. Aftalen er betinget af, at REMA opnår byggetilladelse. Det areal REMA ønsker at erhverve skal anvendes til en til opbevaring af containere, returemballage, paller m.v. Området vil blive afskærmet fra offentligheden.

Kommunens salg af fast ejendom skal, som hovedregel, ske til markedspris. Det er administrationens vurdering, at markedsprisen for arealet udgør 36.000 kr., svarende til ca. 800 kr. pr. m². Vurderingen bygger på den opnåede pris ved salg af sammenlignelige arealer i området.

På baggrund af arealets beskedne størrelse, som ikke giver mulighed for selvstændig bebyggelse, er det administrationens vurdering, at dette salg kan gennemføres uden forudgående udbud, jf. § 2, stk. 1, nr. 4 i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Samlet set skal administrationen anbefale, at arealet sælges til REMA og, at dette sker uden offentligt udbud.

Hvis Byrådet godkender salget, vil administrationen udarbejde en købsaftale. 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 og tinglysningsafgift.

Det bemærkes, at opførelse af indhegnet areal (containergård) på arealet forudsætter en dispensation fra den gældende lokalplan for området. Købsaftalen vil blive betinget af, at køber opnår de nødvendige myndighedstilladelser, herunder dispensation fra lokalplan, til at opføre den påtænkte containergård.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Såfremt REMA opnår byggetilladelse og øvrige myndighedsgodkendelser, vil kommunen opnå en indtægt på ca. 36.000 kr., hvoraf 2 % afsættes til kunstpuljen, mens det resterende beløb tilgår kassen.

Bilag

Kortbilag, matr.nr. 4ev og 7000z, Ølstykke By, Ølstykke

Punkt 4: Lukket: Kildedal Bakke - udviklingsaftale - beslutning

26/6149

Punkt 5: Introduktion til byggesagsområdet - orientering

26/4305

Beslutningstema

Udvalget orienteres om bygningsreglementet og byggesagsområdet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen holder oplæg for Plan- og Byudviklingsudvalget, hvor udvalget vil blive introduceret til byggesagsområdet, herunder formålet med bygningsreglementet, hvornår der kræves byggetilladelse, og hvad der indgår i sagsbehandlingen.

Egedal Kommune meddeler hvert år lidt over 300 byggesøgninger i varierende størrelse fra mindre skure og tilbygninger over enfamiliehus til større komplekse etagebyggerier og erhvervsbyggeri.

Sagsbehandlingstiden er 6-8 uger og 4 uger for erhvervsbyggeri. Sagsbehandlingstiderne har det senest år været faldende og er gennemsnitligt 21 dage i 2026, hvilket ifølge KL's nyeste opgørelse placerer Egedal som den kommune i landet med den 5. korteste sagsbehandlingstid på byggesagsområde.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 6: Lokalplan 080 for Degnebakken offentlige og private serviceformål mhp. endelig vedtagelse - beslutning

26/4045

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 080 for Degnebakken kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 080 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanen har til formål at fremtidssikre området og sikre at de midlertidige pavilloner (Havrehøjen), som er opført på tidsbegrænset dispensation, kan forblive i området.

Lokalplanen muliggør, at matriklerne kan samles, så institutionerne kan opnå sammenhængende ude- og legearealer og bebyggelse, som dermed kan medvirke til at løfte institutionernes funktionelle og pædagogiske kvalitet.

Lokalplansforslaget lægger herudover op til følgende:

- Området kan anvendes til institutioner, fritids- og ungdomsklub, undervisning, kulturelle formål, privat service og, at der i eksisterende bygninger kan indrettes ældre-/plejeboliger.
- Der kan etableres en ny institution med plads til 8-10 børnegrupper, som erstatning for midlertidige pavilloner.
- Eksisterende bygninger kan udvides med tilbygninger, så bl.a. Stenløse ungdoms- og fritidsklub kan udvides.
- Der udlægges større grønne friareal til leg, aktiviteter og ophold med mulighed for mindre skure og lign. til områdets drift og brug, fx kaninbure, legehuse, shelters og lign.
- At ny bebyggelse opføres i bæredygtige materialer som træ og tegl med mulighed for beplantede tage, ligesom der muliggøres rekreative regnvandsløsninger mod skybrud.
- Parkering foregår på Degnebakken som hidtil. Lokalplanen muliggør dog en mindre udvidelse af eksisterende parkeringsareal ved Børnehuset Havrevænget

Planforslagene blev godkendt på byrådsmødet den 25. februar 2026 og var efterfølgende i offentlig høring fra den 2. marts – 2. april 2026. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. På den baggrund skal der tages stilling til, om planforslagene kan vedtages endeligt.

Høringssvar

Der er kommet 2 høringssvar til lokalplansforslaget fra hhv. Grundejerforeningen og Novafos. Se høringssvar og administrationens bemærkninger hertil i bilag 1.

Høringssvarene vedrører hovedsageligt bekymring for bygningshøjde, stiforløb på tag, mulighed for boligformål, trafik og støj ved muligheden for flere børn og bemærkninger vedr. kloakering og vandhåndtering ift. påvirkning af Stenløse Å ved evt. fremtidigt nybyggeri.

Administrationen vurderer, at høringssvarene giver anledning til enkelte ændringer og præciseringer af lokalplanen, herunder:

- Bygningshøjden ændres fra 10m til 8,5m i byggefelt A1 og kortbilag 5 tilføjes højdegrænser på bebyggelse i byggefelt A1 og A2.

- Mulighed for stiforløb på tag udgår.
- Mindre tilretninger og præcisering omkring vandhåndtering, herunder beskrivelse af tilstand i Stenløse Å, præcisering omkring kloakforhold og skybrudssikring i redegørelsen og bestemmelser.
- Der tilføjes mulighed for 4 m høje nedadrettede lysarmaturer ved skaterbane og lign.
- Bestemmelser om dyrehold udgår, da det reguleres af anden lovgivning og derfor er unødvendigt.

Lokalplan 080 med indarbejdet ændringer kan ses i bilag 2.

Administrationen vurderer, at ændringerne er så begrænsede, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet, at planforslaget opfylder Byrådets ønske om at muliggøre udviklingen af et grønt, attraktivt institutionsområde.

Klimakonsekvensvurdering:

Lokalplanen muliggør ikke større anlægsarbejder, der kan give en væsentlig øget CO2-belastning.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanen har i sig selv har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har i høringsperioden været afholdt borgermøde med deltagelse af 5 borgere. Bemærkninger fra borgermødet er indgået i administrationens overvejelser om tilretning af planforslagene og kan ses i hvidbogen i bilag 1.

Bilag

Hvidbog - bilag1 - 220426

Forslag lp 080 for Degnebakken offentlige-private serviceformål - endelig vedtagelse220426

Punkt 7: Lokalplan 084 - Ølstykke Fritidsområde - Idrætsområdet - beslutning

26/6574

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 084 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 084 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og bilagene.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Forslag til Lokalplan 084 har til formål at følge op på udviklingsplanen med bestemmelser om anvendelse og indretning af den sydlige del af Ølstykke Fritidsområde, herunder at give mulighed for opførelse af nye haller og ændring af områdets infrastruktur.

Lokalplanforslaget lægger bl.a. op til følgende:

- At en ny multiarena placeres øst for de eksisterende haller.
- At ny bebyggelse i øvrigt placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse dog med mulighed for mindre pavilloner, depotskure m.v. ved banerne.
- At biltrafik og parkering holdes i udkanten af området.
- At der kan etableres nye vejadgange fra Frederikssundsvej og Gl. Roskildevej til et nyt parkeringsareal ved Multiarenaen.
- At området knyttes sammen af et aktivitets- og færdselsstrøg for bløde trafikanter (ramblaen) og af interne stier.
- At regnvand kan håndteres i området.
- At området for nuværende primært fastholdes i landzone, idet langt hovedparten af området fortsat vil være ubebygget, grønt område, dog overføres området for den kommende multihal og tilhørende parkering til byzone.

Planforslaget blev godkendt på byrådsmødet den 25. marts 2026 og var efterfølgende i offentlig høring fra den 26. marts – 30. april 2026. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. På den baggrund skal der tages stilling til, om planforslaget kan vedtages endeligt.

Høringssvar

Der er kommet 9 høringssvar til lokalplanforslaget. Se høringssvar og administrationen bemærkninger hertil i bilag 1 og 2.

Høringssvarene vedrører hovedsageligt følgende forhold:

- Ønske om yderlige større byggefelt til skytteforening, fodboldklubben og gymnastikforeningen.
- Ønske om styrket trafiksikkerhed og tilgængelighed herunder flere sikre krydsninger af Frederikssundsvej og stationvej samt gennemgående stiforbindelse.
- Ønske om bedre parkeringsmuligheder ved skytteforeningen samt mere cykleparkering og mulighed for busbetjening.
- Trafikale og miljømæssige hensyn, herunder støjgener, kapacitet på vejnettet og ved ny rundkørsel og eksisterende forsyningsledninger.

Herudover foreslår administrationen enkelte justeringer af lokalplanen som følge af arbejdet med den kommende multiarena, herunder tilføjelse af intern vejforbindelse bag om byggefelt B7 samt mulighed for at indbygge overskudsjord fra projektet umiddelbart nord for arenaen.

Administrationen vurderer, at høringssvarene og projekt for multiarena giver anledning til enkelte ændringer og præciseringer af lokalplanen, herunder primært:

- Byggefelt B7 rykkes ca 6 meter mod sydøst.
- Mulighed for ekstra vejadgang for handicapkøretøjer, spillerbusser, varetransport m.v. mellem parkeringsarealet P1 og byggefelt B1 og bag om byggefelt B7.
- Mulighed for terrænregulering nord for og mellem byggefelt B1 og B7.
- Mindre tilretninger og præcisering vedr. anvendelse, bakkelandskab, reklamering og tilladelser fra andre myndigheder.

Lokalplan 084 med indarbejdede ændringer kan ses i bilag 3.

Administrationen vurderer, at ændringerne er så begrænsede, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet, at planforslaget, inklusive de foreslåede ændringer, opfylder Byrådets ønske om at muliggøre udviklingen af et grønt og attraktivt fritidsområde.

Klimakonsekvensvurdering:

Administrationen vurderer, at

- Lokalplanen muliggør anlægsarbejde og nybyggeri i form af multihal, parkerings- og vejanlæg, hvilket medfører en øget CO2-belastning.
- Lokalplanen muliggør, at overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder kan genanvendes til terrænregulering i området. Dette forventes at medføre en betydelig besparelse på CO2 udslip i forhold til bortkørsel af jord.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanen og kommuneplantillægget har i sig selv har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har i høringsperioden været afholdt borgermøde om planforslaget med deltagelse af 6 borgere. Bemærkninger fra borgermødet er indgået i forslag til tilretning af planforslagene og kan ses i bilag 2.

Bilag

Samlede høringssvar

Oversigt over høringssvar

Lokalplan 084 tilrettet efter høring

Punkt 8: Orienteringssager

Beslutningstema

Sager til orienteringen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalg og administrationen orienterer hinanden gensidigt om henvendelser, sager, kommende arrangementer, evt. foretræde og træffetid mm., herunder:

- Miljø- og Fødevareklagenævnet har besluttet at genoptage behandlingen af sagen om Skovvej 24, Buresø vedr. offentlighedens adgang. Nævnet havde truffet afgørelse om, at adgangen ikke kunne lukkes. Nævnet begrundede genoptagelsen med, at nævnet har modtaget en stævning fra ejendommens ejer, og at de i den forbindelse er blevet opmærksom på, at der er relevante forhold, som ikke er blevet behandlet i klagesagen, og at nævnet dermed ikke har inddraget alle relevante forhold i sin afgørelse. Administrationen sætter på den baggrund sagen om håndhævelse i bero, indtil nævnet har truffet ny afgørelse.
- Familieudvalget behandler på deres møde i juni 'Etablering af handicapvenlig

legeplads'.