

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 30-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 30. september 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
Overdragelse af matrikel 8p, Svestrup By, til Novafos - beslutning.....	4
Overdragelse af Kildesøerne - beslutning.....	5
Egehusene - godkendelse af Skema C - beslutning.....	6
Modtagelse af gave (klapsæder) til Hal 2 i Ølstykke fra HØJ Håndbold - beslutning.....	8
Forum Veksøs principper og retning for udvikling i Veksø Syd, den videre proces og de overordnede Orienteringspunkter.....	10 12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationene indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Godkendt.

Punkt 2: Overdragelse af matrikel 8p, Svestrup By, til Novafos - beslutning

25/2229

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Novafos skal det besluttes, om matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke skal overdrages til Novafos, og om overdragelsen skal ske vederlagsfrit.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke, overdrages til Novafos.
2. Overdragelsen sker vederlagsfrit.

Sagsfremstilling

Novafos henvendte sig i januar 2025 til Egedal Kommune angående omlægning af en ledning på Kommunens matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke. Kortudsnit er vedlagt. På matriklen ligger der en pumpestation. Novafos har oplyst, at behovet for omlægningen af ledningen skyldes planer om etablering af et nyt vandværk i nærheden af det nuværende Ølstykke Vandværk.

I den efterfølgende dialog har Novafos gjort gældende, at matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke, retteligt burde være blevet overdraget til Novafos i forbindelse med selskabsudskillelsen i 2009, da arealet i 2004/2005 var blevet eksproprieret til en pumpestation. Af samme årsag har Novafos gjort gældende, at overdragelsen skal ske vederlagsfrit, da det er en fejl, at matriklen ikke allerede var blevet overdraget. Derudover har Novafos oplyst, at ejendommen har en ejendomsværdi på 0 kr. ifølge den offentlige ejendomsvurdering.

Det er administrationens vurdering, at matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke, burde være blevet overdraget i 2009. Af den årsag anbefaler administrationen, at matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke, overdrages vederlagsfrit til Novafos.

Såfremt det besluttes, at matrikel 8p, Svestrup By, Ølstykke, skal overdrages til Novafos, vil administrationen udarbejde en aftale om overdragelse af arealerne til Novafos og sørge for, at overdragelsen af ejerskabet tinglyses. Der vil i forbindelse med aftalen blive stillet krav om, at køber (Novafos) sørger for berigtigelse af handlen, herunder udfærdigelse af skøde. Desuden at køber afholder alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, landinspektør, tinglysningsafgift, m.v.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Punkt 1 og 2 anbefalet.

Bilag

Kortbilag og oversigtskort 8p, Svestrup By

Punkt 3: Overdragelse af Kildesøerne - beslutning

23/12909

Beslutningstema

På baggrund af dialog med Grundejer- og antenneforeningen Kildesø skal det besluttes, om regnvandsbassinerne 12sn og 12so, Ølstykke By skal overdrages til grundejerforeningen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at regnvandsbassinerne ikke overdrages til Grundejer- og antenneforeningen Kildesø på grund af myndighedspassivitet.

Sagsfremstilling

Plan- og byudviklingsudvalget behandlede 1. oktober 2024 en sag, hvor administrationen indstillede at overdrage de to søer/regnvandsbassiner beliggende på matr.nr. 12sn og 12so, Ølstykke By, til grundejerforeningen og lade Novafos' regnvandsanlæg ligge på grundene på gæsteprincippet. Der vedlægges i bilag 1 et kort over området.

Administrationen var på baggrund af dialog med grundejerforeningen Kildesø om offentlighedens adgang til fiskeri i søerne blevet opmærksom på, at de to søer/regnvandsbassiner ved en fejl ikke var blevet overdraget til grundejerforeningen, som oprindeligt besluttet med lokalplan 36, Boligområde Kildesø, fra 1987-1988.

Plan- og Byudviklingsudvalget besluttede i oktober 2024 at tilbagesende sagen med henblik på yderligere oplysning og dialog med grundejerforeningen om overdragelse af arealerne.

Administrationen har efterfølgende haft en dialog med grundejerforeningen, som i juni 2025 skriftligt har oplyst, at de ikke ønsker at overtage søerne frivilligt.

Som udgangspunkt skal kommunen håndhæve gældende regler, herunder lokalplaner. I særlige tilfælde kan kommunen miste retten til at håndhæve en given bestemmelse. Dette kan f.eks. skyldes myndighedspassivitet, der kan indtræde, hvis kommunen undlader at gribe ind eller håndhæve reglerne over en længere periode, hvorefter et ulovligt forhold må accepteres som lovligt.

Det er altid en konkret vurdering, om der er indtrådt myndighedspassivitet. I den konkrete sag følger det af lokalplanen, fra 1987-1988, at de pågældende søer skulle overdrages til grundejerforeningen. Ved en fejl er dette ikke sket.

Samtidig har administrationen i en tidligere dialog med grundejerforeningen, om fiskeri i søerne, gjort gældende, at kommunen er ejer søerne. Grundejerne har derfor ikke haft anledning til at antage andet, end at søerne ejes af kommunen, og har som konsekvens indrettet sig herefter.

Sammenlagt er det administrationens vurdering, at kommunen i den konkrete sag ikke længere kan håndhæve lokalplanens bestemmelse om overdragelse til grundejerforeningen. Da grundejerforeningen ikke ønsker at overtage matriklerne frivilligt, vil kommunen således forsat være ejer af de to søer.

Da kommunens således forsat er ejer af matriklerne, vil administrationen gå i dialog med Novafos om den fremadrettede drift mv. af søerne.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Anbefalet.

Bilag

Kort og oversigtskort over matrikel 12sn og 12so, Ølstykke By, Ølstykke

Punkt 4: Egehusene - godkendelse af Skema C - beslutning

25/15969

Beslutningstema

Som afslutning på opførelse af Egehusene skal Byrådet godkende det endelige anlægsregnskab for opførelsen af de 102 familieboliger på 4 forskellige lokationer.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Skema C for familieboligerne godkendes med en endelig anskaffelsessum på 114.161.807 kr.
2. Det godkendes, at der stilles en kommunal lånegaranti på det støttede realkreditlån på 100.462.400 kr.
3. Det godkendes, at der gives en indtægtsbevilling på 267.000 kr. samt afsættes midler til grundkapitallån på 689.080 kr.

Sagsfremstilling

Byrådet behandlede sagen på sit møde den 24. september, hvor det blev besluttet at tilbagesende sagen til administration med henblik på en præcisering af de økonomiske konsekvenser.

Byrådet har den 9. oktober 2019 godkendt den forventede anskaffelsessum for opførelsen af 102 almene familieboliger på 107.270.592 kr. (skema B). Familieboligerne ligger på følgende 4 lokationer:

1. Svenskestien 1-43 og 2-26 i Smørum,
2. Grævlingeledet 2-58 i Stenløse,
3. Svanholmstien 1-21 i Ølstykke og
4. Brændekærret 5-45 i Smørum.

Ejeren af boligerne er Boligforeningen 3B. Egedal Kommune har, ifølge en aftale, 100% anvisningsret til alle 102 familieboliger. Boligforeningen 3B har nu fremsendt det endelige anlægsregnskab (skema C) til godkendelse, jf. bilag 1 og 2.

Anskaffelsessummen

Den samlede anskaffelsessum er steget fra skema B til skema C med ca. 6,9 mio. kr. Merudgifterne skyldes alene løn- og prisfremskrivelser fra 2019 til i dag. Merudgifter, som følge af indeksreguleringer, kan indregnes i den samlede anlægssum ifølge almenboligloven. Dermed bliver den endelige anskaffelsessum ca. 114 mio. kr. Stigningen i indeksreguleringen svarer hermed til ca. 6% af anskaffelsessummen.

Ifølge kontrakten skulle byggeprojektet være afleveret i januar 2022. Den endelige og samlede aflevering af alle 4 lokationer skete først i august 2024. Forsinkelserne skyldes både entreprenøren og bygherres forhold.

Huslejen

Huslejen er omkostningsbestemt og styres derfor af anskaffelsessummen og de løbende driftsudgifter. Boligforeningen 3B har beregnet huslejen til i alt 1.311 kr./m²/årligt kr., hvilket er en stigning på 79 kr. i forhold til den forventede husleje, jf. det godkendte skema B.

Antal rum	Areal	Husleje	Antal boliger
1	30 m ²	3.278 kr.	53 stk.
2	45 m ²	4.916 kr.	28 stk.
3	60 m ²	6.555 kr.	17 stk.

4 90 m² 9.833 kr. 4 stk.

Huslejen er forholdsvis lav i forhold til liggende boliger i Egedal Kommune.

Administrationsgebyr til Kommunen og det kommunale grundkapitallån
Stigningen i anskaffelsessummen medfører en stigning i det kommunale grundkapitallån på 689.080 kr., som samlet bliver på 11.416.180 kr.

Boligforeningen 3B skal betale et administrationsgebyr til Egedal Kommune på 267.000,00 kr. til dækning af Kommunens udgifter forbundet med behandlingen af skema A, B og C.

Samlet set skal administrationen anbefale, at skema C godkendes.

Administrationen fortsætter dialogen med boligselskabet om udbedring af manglerne, konstateret ifm. 1-års eftersynet, jf. orientering af Plan- og Byudviklingsudvalget den 6. maj 2025. Hvis afhjælpning mod forventning ikke iværksættes af boligselskabet, vil Byrådet blive inddraget i sagen.

Konsekvenser for budgettet

Som følge af sagen afsættes en indtægtsbevilling til administrationsgebyr på 267.000 kr. i 2025, som påvirker driftsregnskabet og et øget grundkapitaltilskud på 689.080 kr., som modsvares af et øget tilgodehavende i Landsbyggefonden, og som regnskabsmæssigt ikke påvirker driftsregnskabet, men medfører balanceforskydninger, som optages på balancen i regnskab 2025. Den samlede likviditetseffekt på 422.080 kr. finansieres af kassebeholdningen.

En godkendelse af den endelige anskaffelsessum vil medføre kommunal lånegaranti på det støttede realkreditlån på ca. 100 mio. kr. Lånegarantien påvirker ikke kommunens anlægsramme.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Charlotte Haagendrup (M) deltager ikke i behandling pga. inhabilitet.

Punkt 1-3 anbefalet

Bilag

Bilag 1 - Skema C ansøgning

Bilag 2 - Byggeregnskab af den 1. september 2024

Punkt 5: Modtagelse af gave (klapsæder) til Hal 2 i Ølstykke fra HØJ Håndbold - beslutning.

25/18137

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte, om kommunen vil modtage en gave på 154 stole med klapsæder til Hal 2 i Ølstykke fra HØJ Håndbold til en værdi på 218.872 kr. inklusiv moms.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Egedal Kommune modtager en gave fra HØJ Håndbold på levering og montering af 154 klapstole til Hal 2.
2. Administrationen bliver bemyndiget til at indgå aftale med HØJ angående modtagelse af gaven ud fra de rammer, som Byrådet har vedtaget herom.

Sagsfremstilling

HØJ Håndbold har tilbudt Egedal Kommune 154 stole, med klapsæder, til Hal 2 i Ølstykke, se bilag 1, ansøgning fra HØJ. Projektet har en samlet værdi af 218.872 kr. inkl. levering og montering – se bilag 2, tilbud fra Tress Sport & Leg.

Hal 2 bliver brugt af bl.a. HØJ Elite, HØJ Håndbold, softball og Ølstykke FC. I dag sidder tilskuere langs væggen på gulvet. Klapsæderne vil kunne bruges bredt af tilskuere og andre brugere af hallen.

De 154 klapstole vil blive monteret på væggene langs banen og gøre det muligt for tilskuerne at sidde ned under træning og kampe. Tilskuerne vil primært være forældre til børn, der træner eller spiller kamp. I dag sidder tilskuerne på gulvet, hvilket både er ukomfortabelt for tilskuerne, men også tager unødigt meget plads i hallen til gene for spillerne.

Klapstolens sæde vil automatisk klappe op efter brug og dermed optage minimalt plads, når de ikke er i brug, se bilag 3, Idrætscenter Vendsyssel, som viser lignende klapstole fra en anden dansk sportshal.

Byrådets gavepolitik

Jf. Byrådets gavepolitik, jf. bilag 4, Rammer for private initiativer på kommunens ejendom, så skal Byrådet godkende, hvis private ønsker at finansiere opførelse af nagelfaste konstruktioner på kommunens ejendom, hvorfor tilbuddet fra HØJ Håndbold bliver forelagt Byrådet.

Konsekvenser for budgettet

Accept af gaven fra HØJ Håndbold vil have forventede årlige driftsomkostninger for Ejendom og Byggeri på mindst 7.200 kr. årligt.

Der vil være udgifter til reparation af klapstolene, hvis noget går i stykker. Den præcise udgift vil afhænge af skadetype.

Der vil også være merudgifter til rengøring. Rengøringsteamet i Ejendom og Byggeri vurderer, at rengøring, hvor de 154 klapstole bliver tørret over med fugtig klud, vil koste kr. 300 pr. gang. Rengøringsteamet vurderer, at klapstolene bør gøres rent to gange om måneden, hvilket vil koste 7.200 kr. årligt, når der bliver taget højde for lukkeperioder.

Borgerdialog

Administrationen har henvendt sig til Egedal Softball Klub og Ølstykke FC, der også bruger hallen. Ølstykke FC er positiv overfor modtagelsen af gave.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Punkt 1 og 2 anbefalet.

Bilag

Ansøgning om ophæng af sæder, HØJ

Tilbud fra Tress Sport & Leg.pdf

Idrætscenter Vendsyssel.pdf

Rammer for private initiativer på kommunens ejendom.pdf

Punkt 6: Forum Veksøs principper og retning for udvikling i Veksø Syd, den videre proces og de overordnede rammer for helhedsplan - beslutning

24/16509

Beslutningstema

På baggrund af Forum Veksøs anbefalede principper og retningslinjer for byudvikling i Veksø Syd skal Byrådet beslutte rammer for det videre arbejde med udviklingen af området.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

1. Der udarbejdes en helhedsplan for Veksø Syd.
2. Udviklingen af området sker med udgangspunkt i Forum Veksøs anbefalede principper og retningslinjer, herunder især:
 - a. Der planlægges for, at området udbygges etapevist efter en samlet plan med udgangspunkt i landskabets udformning, så der er god plads til naturen.
 - b. Der planlægges for blandede boligtyper, så området tilbyder flere forskellige boformer, der kan tiltrække en bred vifte borgere.
 - c. Der planlægges for en varieret og harmonisk arkitektur med fokus på høj kvalitet og bæredygtighed og en rød tråd til eksisterende Veksø by.
 - d. Planlægningen tager højde for regnvandshåndtering og anden klimatilpasning, og at disse løsninger integreres i en fremtidssikret byudvikling.
 - e. Der planlægges med fokus på fællesskab, aktiviteter og offentlige servicetilbud.
 - f. Der kigges nærmere på en mulig ny forbindelse på tværs af S-togsbanen for bløde trafikanter. Helhedsplanen skal indeholde forslag til udbygningstakt, proces og udbudsform.

Sagsfremstilling

Baggrund

Veksø Syd er, i Kommuneplan 2025, udlagt til byudvikling i førsteprioritet. Veksø Borgerlaug har ønsket en indledende og grundig dialog med Kommunen om udviklingen, før der udarbejdes plangrundlag for området.

På den baggrund blev 'Forum Veksø' nedsat i november 2024 bestående af tre repræsentanter fra Veksø Borgerlaug, borgmesteren og formanden og næstformanden for Plan- og Byudviklingsudvalget. Forum Veksø har på fire møder, i løbet af 2025, set nærmere på potentialer og udfordringer med udviklingen af Veksø Syd.

Resultatet af Forum Veksøs arbejde er samlet i en publikation (se bilag 1). Heri fremgår bl.a. baggrund, formål og proces for Forum Veksøs arbejde samt Forummets anbefalinger til byudvikling i Veksø Syd i deres helhed.

Forum Veksøs principper og retningslinjer for byudvikling i Veksø Syd indebærer i hovedtræk, at:

- Byudviklingsområdet udvikles gradvist efter en samlet plan med op til 160 boliger, så der er god plads til naturen og landskabet.
- Bebyggelsesstrukturen forholder sig til landskabets udformning. Der bygges på højderygge og regnvand håndteres i lavninger.
- Der sikres variation i boligtyper og ejerforhold.
- Bebyggelse og arkitektur udformes varieret og harmonisk med udgangspunkt i eksisterende Veksø by og med bebyggelse i maksimalt 1-2 etager.
- Fælles faciliteter som fælleshus og fritidsaktiviteter placeres i hele området, så området opnår en attraktionsværdi bl.a. for beboere i eksisterende Veksø by.
- Der etableres blå-grønne strukturer, der kan fungere både som klimatilpasningsanlæg og rekreative udearealer.
- Der etableres ny forbindelse for bløde trafikanter på tværs af S-togsbanen, så integrationen af de to byområder går begge veje.
- Der er balance i antallet af boliger ift. fremtidssikring af Veksø Skole, daginstitutioner og fritids- samt foreningsfaciliteter.

Videre proces

Oktober 2025	Byrådet beslutter de overordnede rammer for arbejdet med helhedsplan for Veksø Syd.
April 2026	Inddragelse og høring af Veksø Borgerlaug.
Juni 2026	Temadrøftelse for Byrådet om helhedsplan.
Oktober 2026	Åben borgerdialog om helhedsplan.
Februar 2027	Vedtagelse af helhedsplan og mulighed for igangsættelse af lokalplan.

Udbygningstakt, proces og udbudsform

Der er forskellige muligheder for tilrettelæggelse af salgs- og udbudsprocessen. F.eks. kan hele området sælges samlet med én udviklingsaftale, eller dele af området kan udstykkes, sælges og udbygges etapevis. Detaljerede og byggeretsgivende lokalplaner kan udarbejdes enten af udvikler eller af kommunen i takt med at området udvikles efter en overordnet plan, der sikrer at byudviklingen sker i rette tempo og rækkefølge.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil blive gennemført tidlig borgerdialog inden vedtagelse af helhedsplan.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Punkt 1:

Udvalget stillede følgende ændringsforslag:

Administrationen fremlægger, i stedet for udarbejdelse af helhedsplan, et forslag til tilrettelæggelse af salgs- og udbudsprocessen i år med henblik på, at udviklingen af arealet sker hurtigere end indstillet af administrationen.

For stemte alle.

Ændringsforslaget blev anbefalet.

Punkt 2:

Punkt a-f blev anbefalet med den præcisering af punkt f, at der kigges nærmere på mulige nye forbindelser på tværs af S-togsbanen for bløde trafikanter. Punktets sidste sætning udgår.

Derudover stillede udvalget følgende ændringsforslag:

Veksø Forum inddrages i den videre proces med udviklingen af Veksø syd. Administrationen udarbejder plan for inddragelsen.

For stemte alle.

Ændringsforslaget blev anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Forum Veksø - publikation

Punkt 7: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og udvalg orienterer gensidigt hinanden, bl.a. om:

- Henvendelser til udvalget
- Status på dispensationer, påbud og retssager.
- Forhåndsdialog med Mermaid Medical om en ny lokalplan v. Kildedal Bakke, og dialog med Smørum Ovre og Ledøje om afrunding af landsbyerne.
- Interesse for friplejehjem i Egedal Kommune.
- Dialog om ansøgning om mast i Buresø.
- Landzonetilladelser om oplag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 30-09-2025

Taget til efterretning.